

## Exposé - Nr. AME1.2966

Kaufobjekt

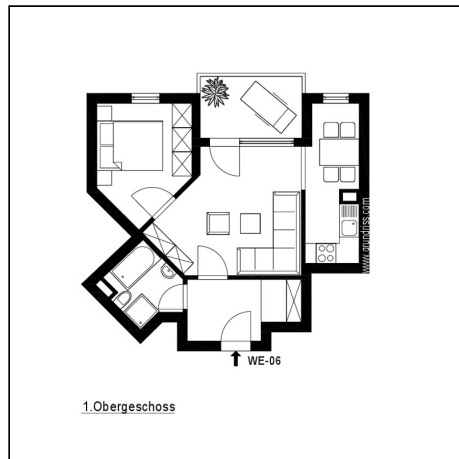
Bismarckstr. 36, 75031 Eppingen

Ihr Ansprechpartner:

Frau Silke Koch-Gruidl

07262915011

### Die Perfekte Single Wohnung- der Start in die eigenen vier Wände!



Grundriss

| Eckdaten               |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Objektart              | Wohnung                  |
| Objekttyp              | Eigentumswohnung         |
| PLZ                    | 75031                    |
| Land                   | Deutschland              |
| Ort                    | Eppingen                 |
| Wohnfläche             | ca. 56,80 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche             | ca. 5 m <sup>2</sup>     |
| Anzahl Zimmer          | 2,50                     |
| Grundstücksgröße       | ca. 1.179 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Schlafzimmer    | 1                        |
| Anzahl Badezimmer      | 1                        |
| Balkon/Terrasse Fläche | ca. 5 m <sup>2</sup>     |
| Anzahl Wohneinheiten   | 14                       |
| Kaufpreis              | 165.000,00 €             |
| Stellplatzmiete        | 40,00 €                  |
| Netto Kaltmiete        | 480,00 €                 |
| Nebenkosten            | 140,00 €                 |

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Pauschalmiete              | 660,00 €                    |
| Rücklagen p.M.             | 86,75 €                     |
| Pauschalmiete pro          | Monat                       |
| gebraucht/gepflegt         | Ja                          |
| Baujahr                    | 1992                        |
| Zustand                    | Gepflegt                    |
| Energieeffizienzklasse     | D                           |
| Endenergieverbrauch        | 112 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1992                        |
| wesentlicher Energieträger | Gas                         |
| Befuerung                  | Gas                         |
| Boden                      | Marmor                      |
| Heizungsart                | Zentralheizung              |
| Fahrstuhl                  | Kein Aufzug                 |
| Stellplatzart              | Garage, Carport             |
| Etagezahl                  | 4                           |

Tel: 07262915011

eMail: [kaufanfrage@muth-immo.com](mailto:kaufanfrage@muth-immo.com)

Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>Dist. Kindergarten (km)</b> | 1.000 km       |
| <b>Dist. Grundschule (km)</b>  | 1.000 km       |
| <b>Dist. Realschule (km)</b>   | 1.000 km       |
| <b>Dist. Gymnasium (km)</b>    | 1.000 km       |
| <b>Verfügbar ab</b>            | Nach Absprache |
| <b>Haustiere</b>               | Ja             |
| <b>Vermietet</b>               | Ja             |

### Beschreibung

Der Ideale Einstieg ins Wohneigentum!  
2,5 Zimmer mit Balkon und Garage, in gepflegtem Wohnhaus in Zentraler Lage.

Diese gepflegte Eigentumswohnung auf ca. 56,80 m<sup>2</sup> aus dem (Baujahr 1992) ist genau das Richtige, wenn Du eine kompakte, gut geschnittene Wohnung mit solidem Wohngefühl suchst.  
Dich erwartet ein smarter Grundriss.  
Der helle, freundliche offene Wohn-Essbereich und eine separate Küche sowie ein funktionales Badezimmer runden das Wohnangebot ab.

Besonders praktisch ist die zur Wohnung gehörende Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet.

Zusätzlich steht Dir ca. 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, ideal für alles, was nicht täglich im Weg stehen soll.

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 4 Etagen und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.179 m<sup>2</sup> – ein Umfeld, das sich angenehm offen anfühlt und zur gepflegten Gesamtanlage passt.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in der Bismarckstraße in Eppingen, einer gewachsenen Umgebung innerhalb des Landkreises Heilbronn.

Die Lage zeichnet sich durch ihre solide Anbindung an die örtliche Infrastruktur aus.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie lokale Gegebenheiten sind in der Gemarkung Eppingen fußläufig gut erreichbar.

### Ausstattung

Logia,

Abstellraum

Kellerraum

Einzelgarage

Gasheizung

Separate Küche

Überdachter Balkon



**Perfekt für den Singel**



**Blick zu den Balkonen**



**Seitenansicht**



**Straßenansicht von hinten**



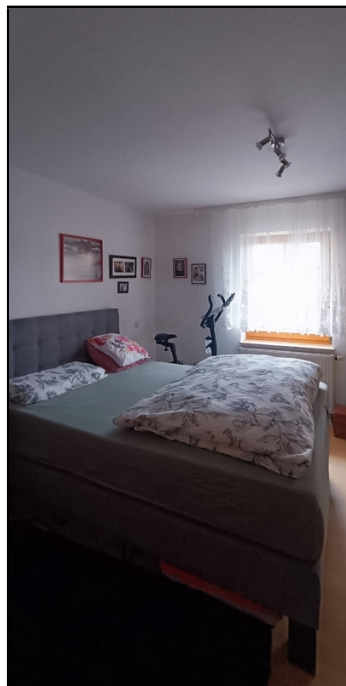
Wohnzimmer



Küche



**Essecke**



**Schlafzimmer**



Zugang- Eingangsbereich



Provisionsfrei

Hinweis zu Inventar und Zubehör:

Grundsätzlich sind in unseren Angeboten die Möblierung, Einbauküchen, Markisen oder sonstiges Inventar und Zubehör nicht im Kaufpreis bzw. der Kaltmiete enthalten!

Falls diese doch Bestandteil sind, haben wir es in der Ausstattungsbeschreibung explizit vermerkt.

Da wir Angaben und Daten der Immobilienangebote nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von deren Richtigkeit überzeugt. Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt. Für Veränderungen des Zustandes des jeweiligen Angebotes während der Angebotsdauer übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.