AXEL MUTH
IMMOBILIEN

Exposé - Nr. AME1.3038

Kaufobjekt
Oleanderstraße 16, 75031 Eppingen

Ihr Ansprechpartner:
Herr Axel Muth
07262/91500

RESERVIERT! In echter Randlage - Freistehendes Haus mit ELW mit über 1100m² Grund.



Lageplan Umgebungal

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Bungalow
PLZ	75031
Land	Deutschland
Ort	Eppingen
Bundesland	Baden-Württemberg
Wohnfläche	ca. 180 m²
Nutzfläche	ca. 45 m²
Anzahl Zimmer	7
Grundstücks-größe	ca. 1.155 m²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Einliegerwoh-nung	Ja
Anzahl Wohneinheiten	2
Kaufpreis	600.000,00 €
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Energieeffizienz-klasse	E
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	15.10.2036
Endenergiebe-darf	159,90 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis	1983
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Ölzentralheizung
Stellplatzart	Garage
Etagenzahl	2
Küche	offene Küche
Gartennutzung	Ja
Verfügbar ab	sofort
Verfügbar ab	30.01.2027

Beschreibung

Internet: http://www.muth-immo.de
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen
Tel: 07262/91500
Mobil: 0172-7277810

RESERVIERT!
Wohnen in absoluter Randlage!

Dieser freistehende Hangbungalow aus dem Baujahr 1983 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 180 m^2 und einer zusätzlichen Nutzfläche von rund 50 m^2 ein flexibles Raumangebot.
Das Grundstück auf einem 1.155 m^2 großen Grundstück. Die solide Massivbauweise mit Walmdach zeichnet sich durch charakteristische architektonische Elemente wie einen markanten Erker an der Südost-Ecke aus.

Das Erdgeschoss bildet den Hauptwohnbereich und umfasst ein nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer mit angeschlossenem Wintergarten und Zugang zur Terrasse, einen halboffenen Essbereich sowie eine separate Küche mit Speise- bzw. Hauswirtschaftsraum. Ergänzt wird die Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer im Rundbogen-Erker, ein Vollbad, ein separates Gäste-WC sowie einen großzügigen Büro.
Im Hang-Geschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit eigenem Zugang.
Neben den Wohnbereichen stehen hier umfangreiche Nutzflächen wie Keller- und Archivräume, eine Waschküche sowie ein Heiz- und Tankraum zur Verfügung.
Der Bereich der Garage wurde zum Hobbybereich mit Heizung, Wasser/Abwasseranschluss umgebaut. Hier ist eine Nutzung auch als Büro oder weitere Wohnung möglich.
Die Immobilie ist innen altersgemäßen Zustand und bietet vielfältige Potenziale zur individuellen Gestaltung.

Lage

Achtung Randlage!!!
Die Immobilie befindet sich in 75031 Eppingen im Landkreis Heilbronn. Das Anwesen liegt auf einem großzügigen Hang-Eckgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 1.155 m^2. Wir befinden uns in einem gesuchten allgemeine Wohngebiet.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer, zwei Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Das Hauptbad im Erdgeschoss ist als Vollbad mit Badewanne und Dusche ausgestattet, das Bad der Einliegerwohnung als praktisches Duschbad konzipiert. Nach Süden hin erweitert ein verglaster Wintergarten mit vorgelagerter Terrasse den Wohnbereich.

Für Fahrzeuge stehen auf dem Grundstück eine Vielzahl von Stellplätzen zur Verfügung.
Aus der ursprünglichen Doppelgarage im Hanggeschoss wurde ein großer Hobbybereich.
Die neue Erstellung von Garagen ist problemlos möglich.

Internet: http://www.muth-immo.de Tel: 07262/91500
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen



Wintergarten visualisiert



so könnte der Essplatz aussehenVisualisierung - Essplatz

Internet: http://www.muth-immo.de Tel: 07262/91500
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen



so könnte der Hobbyraum aussehenyraum mit KI-Visualisierung



Idyllischer Bungalow mit blühendem Garten

Internet: http://www.muth-immo.de Tel: 07262/91500
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen



Für Käufer Provision

Internet: http://www.muth-immo.de Tel: 07262/91500
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen



45274_850898_2197389_AME1_3015_UG_Oleander_mit_Hobby_0_jpg_Wohnhaus_1900_2300_jpg.jpg

Internet: http://www.muth-immo.de Tel: 07262/91500
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen



45274_850898_2197388_AME1_3015_EG_Olenader_mit_WiGa_0_jpg_Wohnhaus_1900_2300_jpg.jpg

Internet: http://www.muth-immo.de Tel: 07262/91500
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen

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.

Internet: http://www.muth-immo.de Tel: 07262/91500
eMail: kaufanfrage@muth-immo.com Mobil: 0172-7277810
Richard-Wagner-Str. 25/1, 75031 Eppingen