

## Einfamilienhaus in Eppingen / Mühlbach

**OPEN HOUSE 30.11.24, 11-12 Uhr  
LIVING DELUXE**



Objekt-Nr. AME1.2446

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Antje Siegmann  
Telefon: 07262 91500

75031 Eppingen / Mühlbach  
Baden-Württemberg

Baujahr	1974
Grundstücksfläche	1.335,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7,00
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Holz

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gibt es das wirklich, ein Zuhause, in dem Sie sich einfach wundervoll und exklusiv fühlen? Mit einem stilvollen Eingangsbereich, großzügigen Räumen, hochwertigen Materialien und einem blühenden Park?

Tatsächlich vereint das repräsentative Einfamilienhaus in idyllischer Lage alle diese Eigenschaften und verleiht Ihnen ein luxuriöses Wohngefühl!

Bereits beim Eintreten beeindruckt der großzügige Eingangsbereich. Der hochwertige Marmorboden und die geschwungene Treppenanlage zeigen auf den ersten Blick, dass hier viel Wert auf Qualität gelegt wurde.

Das Erdgeschoss teilt sich in zwei Bereiche und bietet so den Bewohnern maximale Privatsphäre in den Rückzugsräumen. Zum einen der private Teil mit drei Schlafzimmern sowie dem modernen Duschbad. Zum anderen der sehr großzügige Wohn-Essbereich mit Küche. Fensterflächen zum Garten hin lassen viel Licht herein und setzen Ihr Design in Szene.

Über die repräsentative Steintreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Ein Atelier mit über 50 m<sup>2</sup>, nördlich ausgerichtet, kann der ideale Platz für kreatives Schaffen sein. Aktuell wird dieser Raum als Gästebereich/Büro genutzt.

Im Untergeschoss stehen weitere Zimmer zur Verfügung. Mit einem zusätzlichen Bad und einer Küche ist dieser Bereich ideal geeignet für Bürotätigkeiten oder im Haushalt lebendes Personal.

Rund ums Haus erstreckt sich eine weitläufige, äußerst gepflegte Gartenanlage die Ihnen sehr viel Freude bereitet. Von der Sonnenterrasse, die direkt dem Wohnbereich angeschlossen ist, haben Sie einen schönen Blick in Ihren Garten. Liebevolle Details lassen das Gärtnerherz höher schlagen und erfüllen Sie mit Stolz, über so ein wunderschönes Zuhause

Aktuell ist das Haus noch bis ca. Oktober vermietet. Mit Rücksicht auf die Mieter veröffentlichen wir keine Fotos von Innen im Internet.

Bei Interesse erhalten Sie aber einen Link für eine online-Besichtigung und können sich so von den Räumlichkeiten und der Ausstattung überzeugen. Senden Sie uns hierzu einfach eine Anfrage. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## Ausstattung

Das gesamte Haus ist vorbildlich gepflegt!

Die hochwertigen Materialien sind noch heute in einem einwandfreien Zustand. So sind z.B. Decken und Türen exklusive Schreinerarbeiten.

Die Fassade wurde regelmäßig gestrichen.

Das Dach wurde 2015 neu eingedeckt.

Die 2-fachverglasten Holzfenster wurden ständig gewartet.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2017 saniert.

Die Ölzentralheizung (Viessmann) ist aus dem Jahr 2007 und funktioniert einwandfrei.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Gibt es das wirklich, ein Zuhause in dem man sich fühlt, wie eine Prinzessin? Mit einem stilvollen Eingangsbereich, großzügigen Räumen, hochwertigen Materialien und einem blühenden Park?

Tatsächlich vereint das repräsentative Einfamilienhaus in idyllischer Lage alle diese Eigenschaften und verleiht Ihnen einen wundervolles Wohngefühl!

Schauen Sie selbst: Bei einer online-Besichtigung können Sie probewohnen!

## Lage

Das Wohngebiet aus den 80er Jahren ist beliebt und überzeugt mit großzügigen Grundstücken und repräsentativen Häusern. Die Nachbarschaft ist sehr angenehm.

Der Kindergarten und die Grundschule befinden sich fußläufig im Ort. Außerdem bietet Mühlbach den kleinen Bewohnern einige Spielplätze zum Toben und Erkunden sowie ein Hallenbad. Und Ausflüge an den nahe gelegenen See lassen die Nachmittage wie im Flug vergehen.

Für die großen Kinder sind alle weiterführenden Schulen bequem mit dem Bus im ca. 5 km entfernten Eppingen zu erreichen.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Apotheken, ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot befindet sich ebenfalls in Eppingen, der "Fachwerkstatt mit Pfiff".

Durch die verkehrsgünstige Lage erreichen Sie die nahegelegenen Großstädte Mannheim, Heidelberg und Heilbronn in kurzer Zeit. In Sinsheim und an den Autobahnauffahrten Sinsheim-Süd und Steinsfurt sind sich nach ca. 20 Minuten Fahrzeit.

Die Stadtbahnen S4 Richtung Heilbronn und Karlsruhe sowie S5 Richtung Heidelberg verkehren von Eppingen aus in kurzen Zeitabständen und machen Sie auch ohne Auto mobil.

**Infrastruktur:**

Grundschule, Realschule, Gymnasium

## Courtage

keine Provision für Käufer

# Exposé - Galerie



Stilvoll innen



Weitläufige Gartenanlage

# Exposé - Galerie



Hier präsentiert sich Ihr Zuha



Detailverliebt überall

# Exposé - Galerie



Repräsentativer Eingangsbereich



Herzlich willkommen

# Exposé - Galerie



Copyright: Axel Muth Immobilien

Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

PROVISIONSFREI für Käufer