

## Etagenwohnung in Eppingen

**Südstadt - nur wenige Meter ins Zentrum**



Objekt-Nr. AME1.2497

### Etagenwohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Antje Siegmann  
Telefon: 07262 91500

75031 Eppingen  
Baden-Württemberg

|               |                      |              |          |
|---------------|----------------------|--------------|----------|
| Baujahr       | 2000                 | Zustand      | gepflegt |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2        |
| Wohnfläche    | 74,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1        |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 1. OG    |
| Hausgeld mtl. | 197 €                | Stellplätze  | 1        |
| Übernahme     | nach Absprache       |              |          |



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

TOPP Lage - TOPP Grundriss

Die modern geschnittene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet Ihnen oder Ihrem Mieter einen hellen Wohnbereich mit angrenzender Küche und Balkon sowie zwei Schlafräume, ebenfalls mit Balkon.

Der Grundriss ist ideal. Der Wohnbereich ist hell und lichtdurchflutet nach Süden ausgerichtet. Die Schlafräume liegen im ruhigen, hinteren Bereich nach nördlich ausgerichtet. Von beiden Schlafräumen besteht der Zugang auf den zweiten Balkon.

Ein Kellerraum sowie ein KFZ-Stellplatz runden das Gesamtpaket ab.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und erwirtschaftet seit 01.08.2022 eine monatliche Kaltmiete von 528,-€.

## Ausstattung

- Topp Lage
- Gepfleger Zustand
- Laminatböden in den Wohn-/Schlafräumen
- Fliesenboden im Flurbereich
- Waschraum im UG
- Zuverlässige Hausverwaltung
- Hausmeisterservice
- Stellplatz inklusive
- 2 Balkone

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Sonnig, freundlich und praktisch!

Eine Wohnung, die die wichtigsten Voraussetzungen für SCHÖNES WOHNEN erfüllt:

- lichtdurchflutete Wohnräume nach Süden ausgerichtet mit Balkon
- ruhige Schlafräume auf der Nordseite, ebenfalls mit Balkon
- Bad mit Wanne in weiß
- Stellplatz am Haus
- Kellerraum und Waschraum

- nur wenige Gehminuten zur Haltestelle West und ins Zentrum
- vermietet, Kaltmiete 528,-€

## **Lage**

Südstadt!

Die Wohnung befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend, denn Grundschule, Realschule und das Gymnasium, sowie auch ein Kindergarten sind in unmittelbarer Nähe.

Die Haltestelle Eppingen-West kann in weniger als 5 Gehminuten erreicht werden. Das Stadtzentrum ist ebenfalls in nur wenige Gehminuten entfernt. Dort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Die nächstgelegenen Städte sind Sinsheim, Heilbronn, Heidelberg, Bruchsal und Karlsruhe. Diese können über die Landstraße L618, die Bundesstraße B293, die Autobahnen A6 und A81 schnell erreicht werden.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 87,22 kWh/(m²a)    |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie



Büro mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Flur/Diele



Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

PROVISIONSFREI für Käufer

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Axel Muth Immobilien  
MUTH.Zur Immobilie

Praktischer Grundriss