

Immo-ID: 110325  
Anbieter-Objekt-ID: PS-14014

## Moderne und helle 4,5 ZKB in gesuchter Lage !



Preis/Miete:  
Nettokaltmiete 1.100,00 €  
Kaltmiete 1.100,00 €  
Nebenkosten 280,00 €  
Wohnfläche:  
104 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
4,5

Courtage/Kaution:  
Kaution 2.400

Anbieter:  
bks Finanz Vermittlung AG  
Herr Paul Scherf  
Südring 1  
75031 Eppingen  
Telefon: 00491717162995  
Telefax: 0721 381340 34  
p.scherf@bks-finanz.de  
www.immoBLU.de

Ort:  
75031 Eppingen

Beschreibung:  
Diese moderne 4,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten überzeugt durch großzügige 103,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein zeitgemäßes Wohnkonzept. Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Designer-Wohnküche. Ideal für gemeinsames Kochen, Essen und Wohnen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt, die Balkontür ist zudem mit einem Fliegengitter versehen.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das moderne Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt über Dusche und Badewanne. Ergänzend sorgt ein separates WC für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Praktische Stauflächen bieten ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung sowie ein Kellerabteil. Außerdem stehen Ihnen zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, bequem und wettergeschützt parken inklusive.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

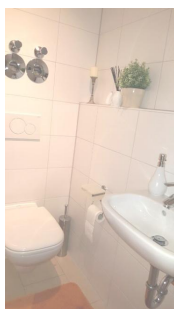
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110325

Anbieter-Objekt-ID: PS-14014



#### Lage:

Die Immobilie befindet sich in gesuchter Wohnlage von Eppingen, einer lebendigen Fachwerkstadt im Landkreis Heilbronn mit gut ausgebauter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäcker, Apotheken) sowie Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Freizeit & Naherholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Ob Spaziergänge im Grünen, Sportangebote oder kulturelle Veranstaltungen in der historischen Altstadt. Eppingen bietet hohe Lebensqualität für alle Generationen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit Auto als auch mit dem ÖPNV sehr gut. Über die B293 ist Heilbronn in ca. 30 Minuten zu erreichbar, zur A6 Richtung Mannheim oder Nürnberg gelangt man in kurzer Fahrzeit. Der Bahnhof Eppingen bietet direkten Verbindungen nach Heilbronn, Karlsruhe, Sinsheim und Heidelberg.

#### Ausstattung:

- Zimmer: 4,5
- Schlafzimmer: 3
- Wohnbereich: offenes Wohn- und Esszimmer
- Küche: offene Designer-Wohnküche
- Balkon: angrenzend an Wohnbereich, Balkontür mit Fliegengitter
- Bad: Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110325

Anbieter-Objekt-ID: PS-14014



**Ausstattung (Forts.):**

Waschtisch

- Zusätzlich: separates WC
- Stauraum: zusätzlicher Abstellraum
- Fussbodenheizung in der Wohnung
- geräumiges Kellerabteil
- Parken: 2 Tiefgaragenstellplätze

**Sonstiges:**

Die Wohnung kann voraussichtlich Anfang April bezogen werden.

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Energieausweis kann bei Besichtigung der Immobilie eingesehen werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Sie nur nach Kontaktaufnahme mit Angabe Ihrer Telefonnummer und Adresse eine Besichtigung durchführen. Die Wohnung ist für Hunde leider nicht geeignet. Vor Abschluss eines Mietvertrags bitten wir um Vorlage von Bonitätsunterlagen (Schufa, Gehaltsnachweise).



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110325  
Anbieter-Objekt-ID: PS-14014

Energiedaten:  
Energieausweises: Bedarf  
Endenergiebedarf: 104.50  
Befeuerungsart: Pellets  
Baujahr: 2012  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 88,4  
Energiepass Stromwert: 65,5  
Baujahr: 1948  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas leicht  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 88.40  
Energiepass Stromwert: 65.50  
Energiewert inkl. Warmwasser: Ja  
Energiepass Kennwert: 118.00  
Energieausweistyp: 3  
Zustand des Objekts: vollständig renoviert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de