

Immo-ID: 110401

Anbieter-Objekt-ID: PS-14099



Preis/Kauf:

260.500,00 €

Wohnfläche:

55 m²

Anzahl Zimmer:

2

Courtage / Kautions:

Courtage 2,38% incl. MwSt.

Anbieter:

bks Finanz Vermittlung AG

Herr Paul Scherf

Südring 1

75031 Eppingen

Telefon: 00491717162995

Telefax: 0721 381340 34

p.scherf@bks-finance.de

www.immoBLU.de

Moderne Obergeschosswohnung mit Balkon!

Ort:

75031 Eppingen / Kleingartach

Beschreibung:

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines energieeffizienten Neubaus und verfügt über rund 55 m² Wohnfläche inklusive Balkon. Genießen Sie die Aussicht auf die Weinberge! Der moderne Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und nutzt die vorhandene Fläche optimal aus.

Große, dreifach verglaste Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Akribisch bearbeitete, glatt geschliffene Wandoberflächen und großformatige Fliesen unterstreichen die Hochwertigkeit. Der Balkon mit satinierten Gläsern bietet Ihnen einen geschützten Außenbereich und fügt sich in die moderne Architektur des Gebäudes ein. Eine Einbauküche sowie ein bereits vollständig ausgestattetes Badezimmer gehören zum Leistungsumfang.

Dank Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und kontrollierter Wohnraumlüftung erfüllt das Gebäude einen hohen energetischen Standard (A+ Standard). Die Wohnung eignet sich besonders für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine moderne, pflegeleichte Immobilie legen. Ein eigener Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

Die Fertigstellung ist für Oktober 2026 geplant.



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: 110401

Anbieter-Objekt-ID: PS-14099



Lage:

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Kleingartach. Dieser gehört zur Großen Kreisstadt Eppingen im Landkreis Heilbronn und liegt eingebettet in die sanft geschwungene Hügellandschaft des Kraichgaus – einer der reizvollsten Regionen Baden-Württembergs.

Hier verbinden sich ländliche Ruhe, gewachsene Strukturen und naturnahe Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte.

Kleingartach verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Bäcker, Metzger, Kindergarten, Grundschule und kleinere Geschäfte sind im Ort vorhanden, größere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Eppingen (ca. 5 Autominuten).

Verkehrstechnisch ist Kleingartach gut angebunden: Über die Bundesstraße B293 erreichen Sie Heilbronn in etwa 25 Minuten und Karlsruhe in rund 40 Minuten. Der Bahnhof Eppingen bietet Anschluss an die Stadtbahnlinie S4, die direkte Verbindungen Richtung Heilbronn, Öhringen und Karlsruhe ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gut angebunden.

Vom Balkon lassen Sie den Blick auf die Weinberge. Umgeben von Weinbergen, Feldern und Wanderwegen bietet Kleingartach einen hohen Erholungswert und die Möglichkeit, das Leben in der Natur mit den Vorteilen einer guten



So muss Baufinanzierung sein.



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: 110401

Anbieter-Objekt-ID: PS-14099



Lage (Forts.):
städtischen Infrastruktur zu verbinden.

Ausstattung:

- Rund 55 m² inklusive Balkon
- Zwei Zimmer
- Obergeschoss
- Balkon mit satinierten Glasscheiben
- moderne Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Gefliestes Badezimmer mit Waschtisch, Unterschrank und Spiegelschrank
- Moderne Fliesenböden in den Wohnräumen
- Große, dreifach verglaste Fenster
- Glatte Wandoberflächen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Moderne Elektro- und Medienverteilung
- Beheizung über eine Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach
- Energieeffizienzklasse A+
- Endenergiebedarf: 16,3 kWh/(m²·a)
- Fahrradabstellbereich
- eigener Abstellraum im Hauswirtschaftsgebäude

Sonstiges:

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen



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: 110401

Anbieter-Objekt-ID: PS-14099



Sonstiges (Forts.):
werden.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (bitte geben Sie Ihre Telefonnummer zur Terminabstimmung an) zu. Hierfür steht Ihnen das Kontaktformular des Portalbetreibers zur Verfügung. Wir rufen Sie zwecks Terminvereinbarung zurück.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Der Energieausweis kann bei einer Besichtigung eingesehen werden.

Gerne erstellen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot mit leistungsstarken Konditionen.

Der Käufer verpflichtet sich, unbeschadet einer Gebühr von der Gegenseite, zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 2,38% inkl. 19% MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit der Beurkundung fällig.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie behilflich.



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: 110401

Anbieter-Objekt-ID: PS-14099

Energiedaten (Forts.):
Energieausweises: Bedarf
Endenergiebedarf: 16.30
Befeuerungsart: Wärmepumpe
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