

## Einfamilienhaus in Eppingen / Mühlbach

**Raus aus der Stadt - stilvoll wohnen  
auf dem Land**



Objekt-Nr. AME1.2446

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **849.900 €**

Ansprechpartner:  
Antje Siegmann  
Telefon: 07262 91500

75031 Eppingen / Mühlbach  
Baden-Württemberg

Baujahr	1974	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	1.335,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Holz		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Durch und durch repräsentativ zeigt sich das Einfamilienhaus in Mühlbach.

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.

Mit über 70 m<sup>2</sup> haben Sie hier ausreichend Freiraum und Platz für Ihre individuelle Möblierung. 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 sicher viel Freude bereitet. Von der Sonnenterrasse, die direkt dem Wohnbereich angeschlossen ist, haben Sie einen schönen Blick in Ihren Garten.

Aktuell ist das Haus vermietet. Mit Rücksicht auf die Mieter veröffentlichen wir keine Fotos 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**

Dieses exklusive Anwesen zeichnet sich durch seine Großzügigkeit und die hervorragende Lage in bester Nachbarschaft aus.

Die Wohnräume sind hell und offen gestaltet und bieten viel Platz für persönliche Entfaltung.

Ein luxuriöses Gefühl vermittelt der über 60 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich, der imposante Eingangsbereich sowie die geschwungene Treppe, die durchs Haus führt.

Eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang eignet sich hervorragend z.B. für Gäste oder als Büro/Arbeitsplatz.

Das Wohnhaus sowie die parkähnliche Gartenanlage sind überaus gepflegt und bieten den neuen Bewohnern ein repräsentatives, überaus großzügiges Zuhause.

**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