

Eppingen

# Modernes Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung und grandiosem Ausblick.

????????? ??????????: 25188040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 665.000 EUR • ??????????: ca. 144,44 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 635 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ??? ??????

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| ???????? ????????? | 25188040                  |
| ???????????        | ca. 144,44 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????      |
| ?????????          | 6                         |
| ?????????? ???     | 3                         |
| ??????????         |                           |
| ?????????          | 2                         |
| ????? ???????????? | 2016                      |
| ????? ???????????? | 1 x ?????????? ???        |
|                    | ?????????????, 1 x        |
|                    | ????????????? ?????       |
|                    | ?????????????             |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 665.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2024                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ??????????: 25188040 - 75031 Eppingen

????????????? ???????????

|                                                   |                                         |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                 | ELECTRICITY                             | ???????                                                                      | 38.41 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 17.06.2034                              | ?????????????<br>?????????????                                               |               |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | A             |
|                                                   |                                         | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2016          |

???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ????????





???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ????????





???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ?????????





???????? ??????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ????????



???????? ??????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ?????????





???????? ??: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ???????





???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ?????????



???????? ?????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ????????



???????? ??: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ???????





???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ?????????



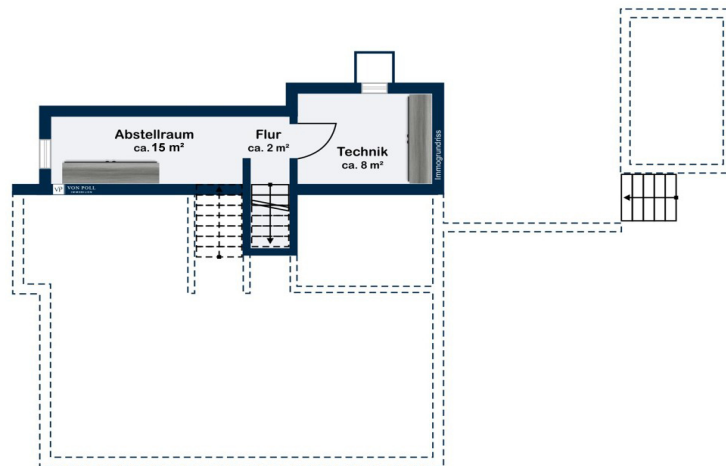
???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

?? ?????????



???????? ??: 25188040 - 75031 Eppingen

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

??? ?????? ??????????

Modernes Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung und grandiosem Ausblick. Das einzigartige Einfamilienhaus wurde 2016 auf einem ca. 635 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Randlage mit einem großen Garten und wunderbarem Ausblick erbaut. Das moderne, stilvolle Haus überzeugt mit ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2 Etagen. Erdgeschoss: Betreten Sie das Haus über den modernen, großzügigen Eingangsbereich und lassen Sie sich von dem lichtdurchfluteten geräumigen Wohn-/Essbereich überzeugen: der ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche wird ergänzt von einer modernen Galerie und einer großzügigen Fensterfront über zwei Etagen. Eine direkt an die Küche angrenzende Abstellkammer bietet ausreichend Stauraum für Ihre Lebensmittel. Mit seiner hellen und freundlichen Atmosphäre lädt der Wohn-/Essbereich zum Entspannen und Verweilen ein. Die großen Fenster lassen reichlich Tageslicht herein, welches die Räume warm und einladend wirken lassen. Durch die bodentiefen Fenster können Sie den Blick auf Ihre schöne, große Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung und den direkt anschließenden, großen Garten genießen. Hier haben Sie viel Platz zum Abschalten und Entspannen in der Sonne. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und WC, sowie ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Hauswirtschaftsraum mit separatem Gartenzugang vervollständigen diese Ebene. Obergeschoss: Über das moderne Treppenhaus erreichen Sie das schöne Elternschlafzimmer inklusive geräumigem Ankleidezimmer- hier werden Träume wahr. Das helle, moderne und hochwertige Tageslichtbad überzeugt mit Doppelwaschtisch, ebenerdiger XXL-Dusche, Badewanne und viel Platz für Wellness zu Hause. Arbeiten mit Ausblick? Kein Problem: von dem maßgefertigten Arbeitsplatz auf der Galerie können Sie in Ruhe mobil arbeiten und in der Pause den Ausblick genießen. Die beiden Kinderzimmer lassen alle Kinderaugen leuchten, denn in beiden Räumen befindet sich der Schlafplatz auf einer integrierten zweiten Ebene – Räuberhöhlen Feeling pur! Untergeschoss: Hier befinden sich der klassische Heizungs- und Technikraum sowie ein ca. 15m<sup>2</sup> großer Abstellraum. Der Spitzboden bietet bei Bedarf weiteren Stauraum. Der überdachte Carport bietet einen Zugang zu einem großen Abstellraum, perfekt für Fahrräder und Gartengeräte. Zusätzlich steht ein großzügiger PKW-Freiplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung. Technik-Fans kommen hier auf ihre Kosten. Das Haus verfügt über ein moderne Smarthome System. Fazit: modern, neuwertig, komfortabel- viel Platz und eine gute Aufteilung- hier bleiben keine Wünsche offen!



???????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

???????????????? ???? ?????????

- Ruhige, ländliche Umgebung
- Toller Weitblick
- Hochwertige Einbauküche
- Speisekammer
- HWR mit separatem Gartenzugang
- Offener Wohn-/Essbereich mit Galerie
- Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Zwei Kinderzimmer mit Schlafplatz auf eine oberen / zweiten Ebene
- Zwei Tageslicht Badezimmer
- Luft-Wärme-Pumpe
- Smarthome
- elektrische Rolläden und Jalousien
- Echtholz-Parkett
- Keller + Spitzboden
- große Terrasse und Garten in sonniger Süd-/West-Ausrichtung
- Carport + Stellplatz
- Separater Abstellraum mit Wallbox

??????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

??? ??? ??? ???????????

Idyllisch zwischen Weinbergen gelegen findet sich im Kraichgauer Hügelland das schmucke Dörfchen Elsenz. Mit 1.992 Einwohnern liegt es am Ursprung des Flüsschens Elsenz. Trotz der doch überschaubaren Einwohnerzahl bietet Elsenz eine gute Infrastruktur mit einem Supermarkt, Kindergarten und Grundschule und einem prosperierenden Vereinsleben. Gelegen am Ortsrand des Dorfes lädt der Elsenzer See, umgeben von ausgedehnten Weinbergen, Wald und Wiesen, nicht nur Wanderer, sondern auch Badefreunde und Erholungssuchende ein. Mit einem Seekiosk, einem Kinderspielplatz, einem Kleinkinder-Sandstrand, einem Beachvolleyball-Feld und großzügigen Liegewiesen ist der Elsenzer See mit allem, was man für einen gelungenen Badeausflug benötigt, ausgestattet. Eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet die nahegelegene Landesstraße L292. So erreichen Sie sowohl Heilbronn als auch Bretten bzw. Karlsruhe zügig. In ca. sieben km Entfernung von Elsenz liegt die Große Kreisstadt Eppingen im schon seit jeher prosperierenden Kraichgau. In sieben Stadtteilen sind rund 22.500 Einwohner zuhause, dabei verteilt sich diese Zahl zur Hälfte auf die Eppinger Kernstadt und zur Hälfte auf die Ortsteile Adelshofen, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach, Richen und Rohrbach. Eppingen versteht sich auch als Einkaufsstadt für rund 55.000 Menschen im Einzugsgebiet und als Schulstadt mit insgesamt 13 städtischen Grund- und weiterführenden Schulen. Besonders durch die Vielzahl historischer Fachwerkbauten ist Eppingen bekannt geworden. Die verkehrsberuhigte Altstadt lädt zum Bummeln ein. Eppingen weist mit über 200 Vereinen und Gruppen für Kultur- und Sportinteressen ein breites Spektrum auf. Außerdem bieten die Hallenbäder in Eppingen und Mühlbach neben vielen anderen Freizeiteinrichtungen vielfältige Möglichkeiten für Sport und Bewegung.

??????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 38.41 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die  
Energieeffizienzklasse ist A.

??????? ?????????: 25188040 - 75031 Eppingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)