



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-67710

Wohn(t)raum in idyllischer Lage - FALC Immobilien Heilbronn

Eckdaten

Kaufpreis

675.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere Info im Exposé inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	186,4 m²
Grundstücksfläche	777,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	2018
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fussboden
Befeuern	Elektro
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.04.2028
Energiebedarf	24,5
Energieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	27.04.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Hier wohnen Sie in ruhiger Lage!

Mühlbach, ein malerischer Stadtteil von Eppingen, liegt idyllisch am Fuße des waldreichen Heuchelbergs und zählt aktuell etwa 2.183 Einwohner.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht es, die nahegelegenen Stadtbahnhaltestellen in Eppingen und Sulzfeld zu nutzen, wodurch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht.

Mühlbach bietet ein vielfältiges Freizeitangebot: Ein kleiner Stausee mit hervorragender Wasserqualität, Sandstrand, Liegewiese, Spielplatz und Kiosk lädt im Sommer zum Verweilen ein. Im Untergeschoss des Rathauses befindet sich das Steinhauermuseum, das die Geschichte des Sandsteinabbaus und der Steinhauertradition Mühlbachs dokumentiert. Ein reges Vereinsleben mit zahlreichen Vereinen, darunter der Musikverein, der Männergesangsverein und der Heimat- und Verkehrsverein, prägt das kulturelle Leben des Ortes.

Ungefähr fünf Kilometer von Mühlbach entfernt befindet sich Eppingen. Als große Kreisstadt übernimmt Eppingen zahlreiche Verwaltungsaufgaben in der Region. Darüber hinaus sind verschiedene landes- und kreisangehörige Behörden hier ansässig.

Eppingen versteht sich auch als Einkaufsstadt und als Schulstadt mit insgesamt 13 städtischen Grund- und weiterführenden Schulen. Besonders durch die Vielzahl historischer Fachwerkbauten ist Eppingen bekannt geworden. Rund um den Pfeiffer Turm scharen sich prachtvoll instandgesetzte und inzwischen fast vollzählig freigelegt Fachwerkhäuser aus der Blütezeit der Stadt. Die verkehrsberuhigte Altstadt lädt zum Bummeln ein.

Dank seiner schönen Waldrandlage, der guten Infrastruktur und der vielfältigen Freizeitmöglichkeiten hat sich Mühlbach zu einer bevorzugten Wohngemeinde entwickelt, die sowohl für Familien als auch für Naturliebhaber und Kulturinteressierte attraktiv ist.

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie wachen morgens mit dem Blick ins Grüne auf und genießen die Ruhe einer idyllischen Umgebung – genau das bietet Ihnen dieses wunderschöne Einfamilienhaus im charmanten Mühlbach, Teilort von Eppingen. Hier erwartet Sie ein perfekter Rückzugsort für die ganze Familie!

Andreas Franzke von FALC-Immobilien bietet Ihnen hier auf circa 777 m² Grundstücksfläche einen echten Wohntraum mit circa 186,4 m² Wohnfläche. Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

2018 überzeugt mit hochwertiger Bauweise und durchdachter Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort und eine zeitgemäße Lebensqualität garantiert.

An Platz soll es nicht fehlen - Die Immobilie verfügt über sieben Wohnräume, die vielseitig genutzt werden können. Diese werden durch zwei Badezimmer und weitere Räumlichkeiten im Keller, die sich zum Verstauen Ihrer Gegenstände eignen, ergänzt.

Genießen Sie entspannte Stunden unter freiem Himmel – sei es auf dem sonnigen Balkon in Ost-Ausrichtung mit herrlichem Ausblick oder auf der großzügigen Süd-Terrasse, die nahtlos in den liebevoll angelegten Garten inklusive Gartenhaus übergeht und zum Verweilen inmitten der Natur einlädt. Die zwei Zisternen im Garten speichern reichlich Wasser, was Sie zum Gießen von Garten und Hochbeeten verwenden können.

Dieses außergewöhnlich energieeffiziente Traumhaus der Klasse A+ bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort bei minimalem Energieverbrauch! Mit einem beeindruckend niedrigen Bedarf von nur 24,5 kWh/(m²*a) vereint es Nachhaltigkeit und modernes Wohnen in Perfektion. Eine hochmoderne Wärmepumpe, ergänzt durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage, die sauberen Strom produziert, rundet das Energiekonzept ab.

Für ein behagliches Wohngefühl sorgt die moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen eine angenehme Wärme verströmt.

Dreifach verglaste Fenster mit Kunststoffrahmen sorgen für lichtdurchfluteten Durchblick und Wärmeisolierung. Für besonderen Wohnkomfort sorgen die elektrischen Rollläden, die im gesamten Erd- und Obergeschoss ausgestattet sind. Die Fußböden im Erdgeschoss schmücken schwarze, glänzende Fliesen, während in den Wohnräumen des Obergeschosses strapazierfähiges Laminat verlegt wurde.

Mit einer großzügigen Garage und einem zusätzlichen Außenstellplatz haben Sie stets genügend Raum für Ihre Fahrzeuge und profitieren von maximaler Flexibilität im Alltag.

Telekom und Vodafone sorgen für eine Internetgeschwindigkeit mit einer Verbindung bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload.

Bitte beachten Sie, dass einige der dargestellten Bilder virtuell inszeniert wurden (Staging), um das Gestaltungspotenzial der Räume zu veranschaulichen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Nachdem Sie Ihr Auto bequem in der Garage abgestellt haben, führt Sie eine elegante, ums Eck verlaufende Treppe stilvoll in Ihr modernes Einfamilienhaus, das mit durchdachter Architektur und zeitgemäßem Wohnkomfort überzeugt.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein heller Flur mit eleganten schwarzen Fliesen und einladendem Ambiente. Links vom Eingang liegt ein stilvolles Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken. Eine schöne Holztreppe führt ins Obergeschoss.

Gegenüber der Eingangstür befindet sich ein vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder gemütlicher Rückzugsort. Auf etwa 10,19 m² können Sie hier Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen.

Der angrenzende, großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses. Die elegante, weiße Hochglanzküche überzeugt mit durchdachter Ausstattung und hochwertigen Markengeräten. Eine großzügige Kücheninsel lädt zum gemeinsamen Kochen, geselligen Beisammensein oder als praktischer Arbeitsplatz ein. Direkt daneben bietet ein Abstellraum zusätzlichen Stauraum für Vorräte.

Mit circa 48,44 m² beeindruckt der Wohn-Essbereich durch seine offene Gestaltung und lichtdurchflutete Atmosphäre. Große Fensterflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen drinnen und draußen. Der direkte Zugang zur überdachten Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen! Ob Grillabende, Geburtstagsfeiern oder ein kleines Gartenparadies – hier haben Sie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein praktisches Gerätehaus sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Über die Treppe im Flur gelangen Sie ins Obergeschoss. Rechts erwartet Sie das zweite Tageslichtbad mit moderner, ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken – ideal, um morgendlichen Stau zu vermeiden.

Angrenzend daran befindet sich das erste, circa 11,92 m² große Kinder- oder Gästezimmer. Dank des großen Fensters und des hellen Laminatbodens entsteht eine freundliche, behagliche Atmosphäre. Das zweite Kinderzimmer bietet mit etwa 11,93 m² ebenfalls viel Platz und ein besonderes Highlight: Den direkten Zugang zum Balkon in Ost-Ausrichtung – perfekt, um die

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen.

Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Ankleidezimmer mit Fenster, sowie ebenfalls einen Zugang zum Balkon.

Im Untergeschoss eröffnet sich auf circa 53,54 m², verteilt auf drei Zimmer, grenzenlose Gestaltungsmöglichkeit. Ob Fitnessraum, Spielbereich für die Kinder oder großzügiger Stauraum – hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen. Ergänzt wird die Etage durch einen Heizungsraum sowie einen separaten Abstellraum.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

**Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn**

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



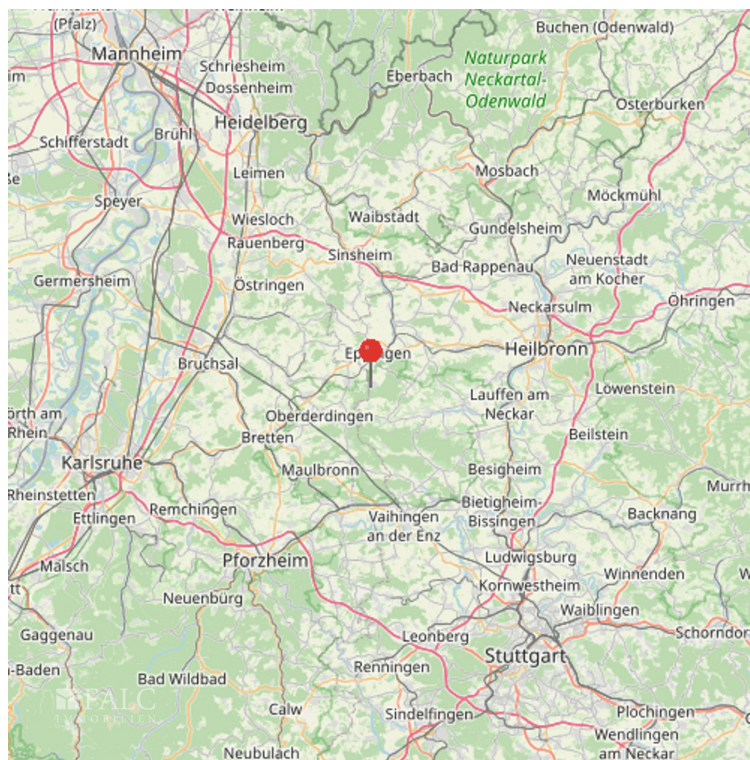
Seite 14/16



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

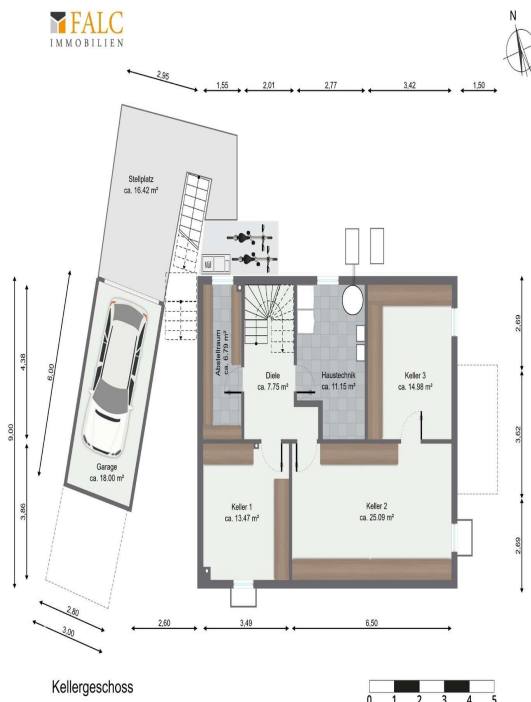
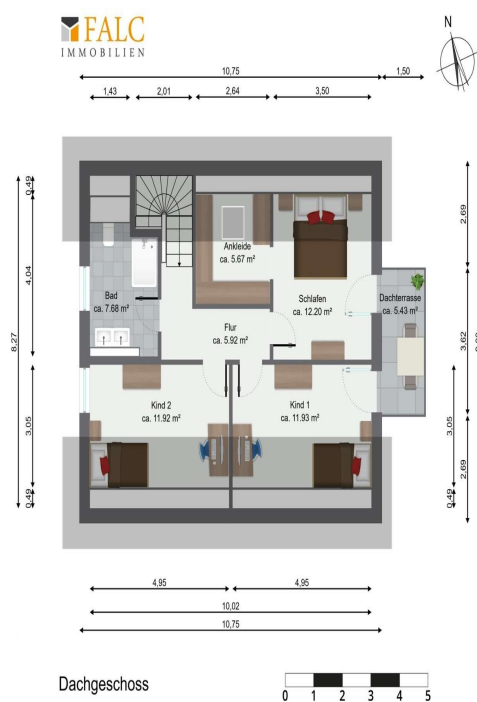
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)