

# Exposé

## Villa in Eppingen

**Zentrumsnah & dennoch am Feldrand - exklusive Villa in Eppingen**



Objekt-Nr. OM-403871

**Villa**

Verkauf: **1.879.000 €**

75031 Eppingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.470,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	408,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Großzügige Villa liegt ruhig am Feldrand und dennoch nur ca. 7 Gehminuten vom ehemaligen Gartenschau-Gelände entfernt - eine seltene Kombination aus Natur und Stadtnähe.

Ideal zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – mit separatem Praxis- oder Bürobereich im Untergeschoss.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

Diese außergewöhnlich gepflegte Villa wurde 1997 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf rund 408 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein helles, großzügiges Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Anwesen befindet sich in ruhiger Feldrandlage von Eppingen – mit viel Privatsphäre, schönem Weitblick und kurzen Wegen in die Stadt.

Beim Betreten des Hauses zeigt sich die durchdachte Architektur mit großzügigen Raumproportionen und lichtdurchflutetem Ambiente.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und Wintergarten, die hochwertige vollausgestattete Küche mit angrenzender Speisekammer, ein Gästezimmer, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-Bad. Von hier aus gelangt man auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll gepflegten Garten mit Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für behagliche Gemütlichkeit, während die Fußbodenheizung im gesamten Haus für gleichmäßige Wärme sorgt. Im Sommer bietet eine Klimaanlage zusätzlichen Wohnkomfort und schafft ein ideales Raumklima.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle, großzügige Schlaf- und Kinderzimmer, die viel Platz für Ruhe, Spiel und persönliche Rückzugsbereiche bieten. Ein stilvolles Badezimmer sowie ein weiteres Bad mit integriertem Wellnessbereich laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Zwei sonnige Balkone erweitern den Wohnraum nach draußen und schaffen ein angenehmes Ambiente für sonnige Stunden.

Im Untergeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbarer Bereich, der aktuell teilweise gewerblich als Musikraum bzw. Studio genutzt wird – ideal für Selbstständige, Kreative oder Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten. Ein weiterer Hauswirtschafts- und Technikraum bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität.

Ein besonderes Highlight ist die große Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge, ergänzt durch zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück.

Das Haus präsentiert sich technisch und optisch in sehr gutem Zustand und überzeugt durch Qualität, Großzügigkeit und ruhige Lage. Mit seiner klaren Architektur, den hellen Räumen und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist es das perfekte Zuhause für Menschen, die Komfort, Natur und Flexibilität schätzen.

## Ausstattung

### Ausstattung & Highlights

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Bauqualität und eine idyllische Lage am Feldrand – perfekt für alle, die Ruhe, Platz und Komfort schätzen.

Baujahr 1997 – solide Massivbauweise mit langlebiger Qualität

Ca. 408 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen 1.470 m<sup>2</sup> Grundstück

Angenehme Fußbodenheizung in den Wohnbereichen

Gemütlicher Kamin – schafft eine behagliche Atmosphäre an kühlen Tagen

Gästezimmer im Erdgeschoss, ideal für Besucher oder als Homeoffice nutzbar

Praktische Hauswirtschaftsräume im Erd- und Untergeschoss

Gewerblich nutzbares Untergeschoss – vielseitig einsetzbar als Büro, Studio oder Praxis

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse

Wunderschön angelegter Garten mit Terrasse und weitläufiger Grünfläche – perfekt zum Entspannen und Genießen

Geräumige Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge

Ruhige Feldrandlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne – hier genießen Sie absolute Privatsphäre und Erholung

Photovoltaikanlage sorgt für energieeffizienten und umweltfreundlichen Betrieb

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Hinweis zum Schutz der Privatsphäre

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümer wird die genaue Adresse des Objekts erst nach einer seriösen Anfrage mitgeteilt. Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich sind.

Wir freuen uns über seriöse Anfragen mit:

- vollständigem Namen
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse
- aktuellem Bonitätsnachweis

Nach Prüfung der Angaben vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Eppingen im Landkreis Heilbronn.

Die Stadt Eppingen bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind schnell erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung (B293 Richtung Bretten/Heilbronn sowie S-Bahn-Anschluss) ist die Region sowohl für Familien als auch Berufspendler ideal gelegen.

Die Landesgartenschau Eppingen mit ihren weitläufigen Grünanlagen und modernen Wasserspielplätzen ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Gelände lädt ganzjährig zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen ein.

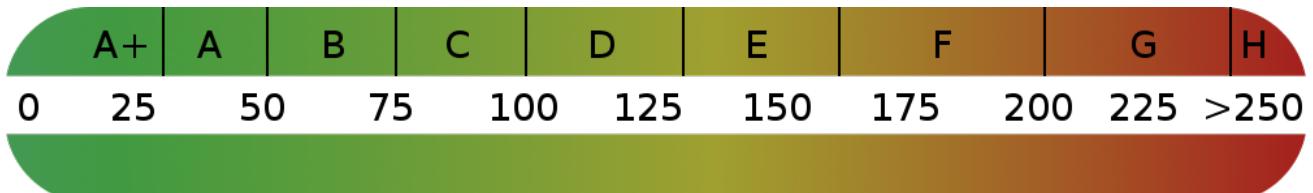
Trotz der Nähe zur Stadtmitte genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe, Weite und Natur – ideal für alle, die Privatsphäre, Freiraum und Komfort kombinieren möchten.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie

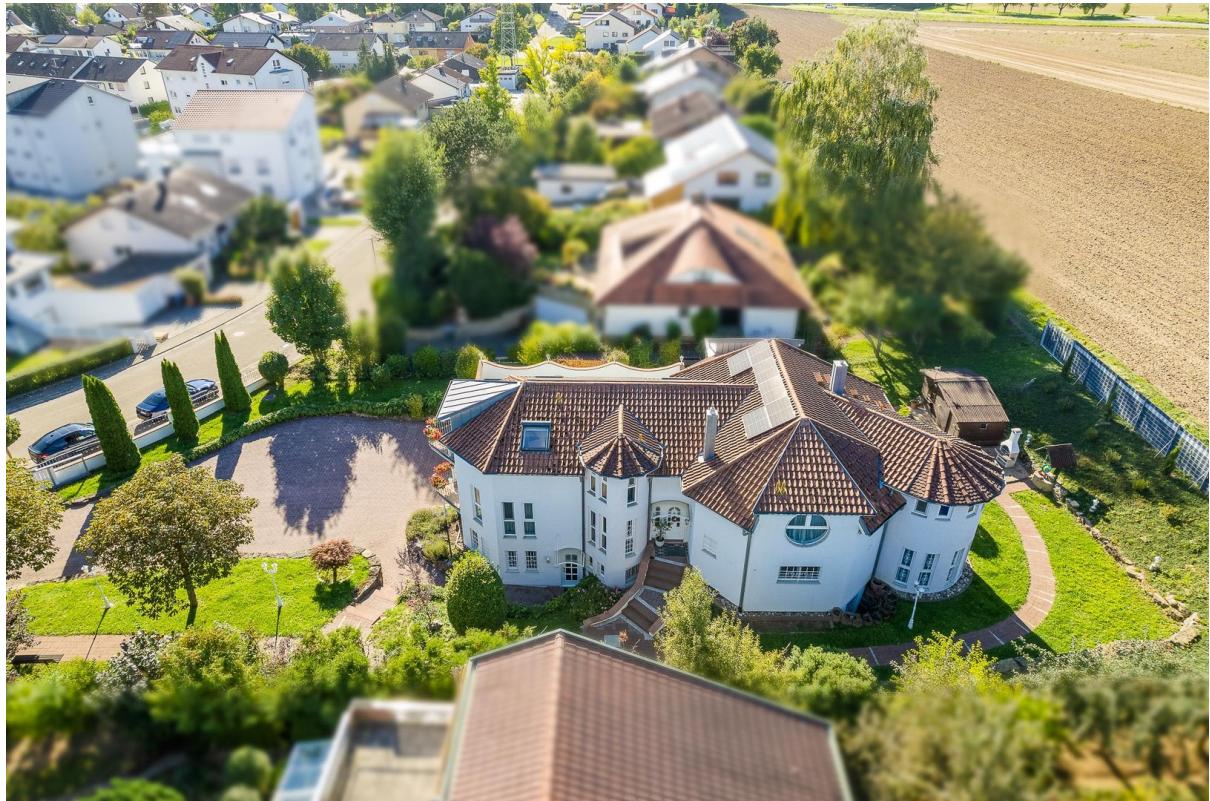


Kamin



Hausansicht 1

# Exposé - Galerie



Hausansicht 2



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Bakonblick



Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Hauptschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Weiteres Schlafzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-Badezimmer

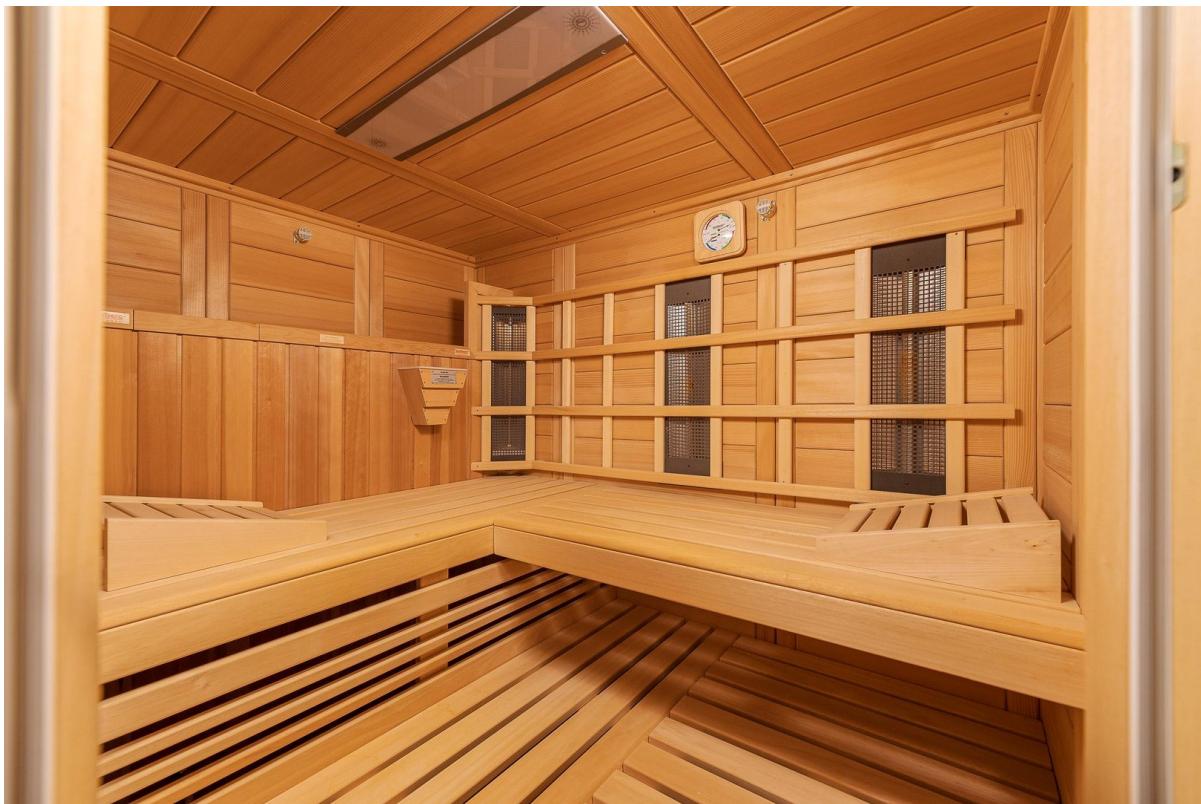


Wellnessbereich

# Exposé - Galerie



Wellnessbereich

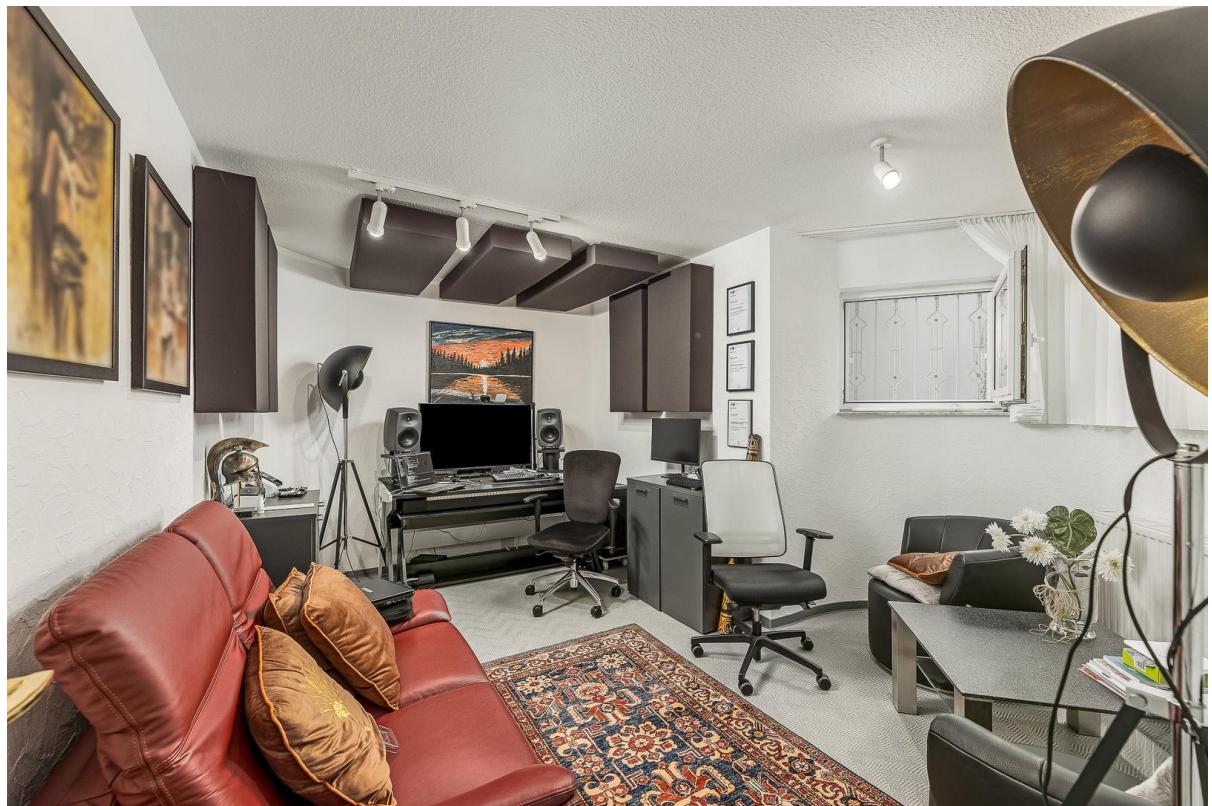


Sauna

# Exposé - Galerie



Schlafbereich / Büro



Büro im UG

# Exposé - Galerie



Musikraum

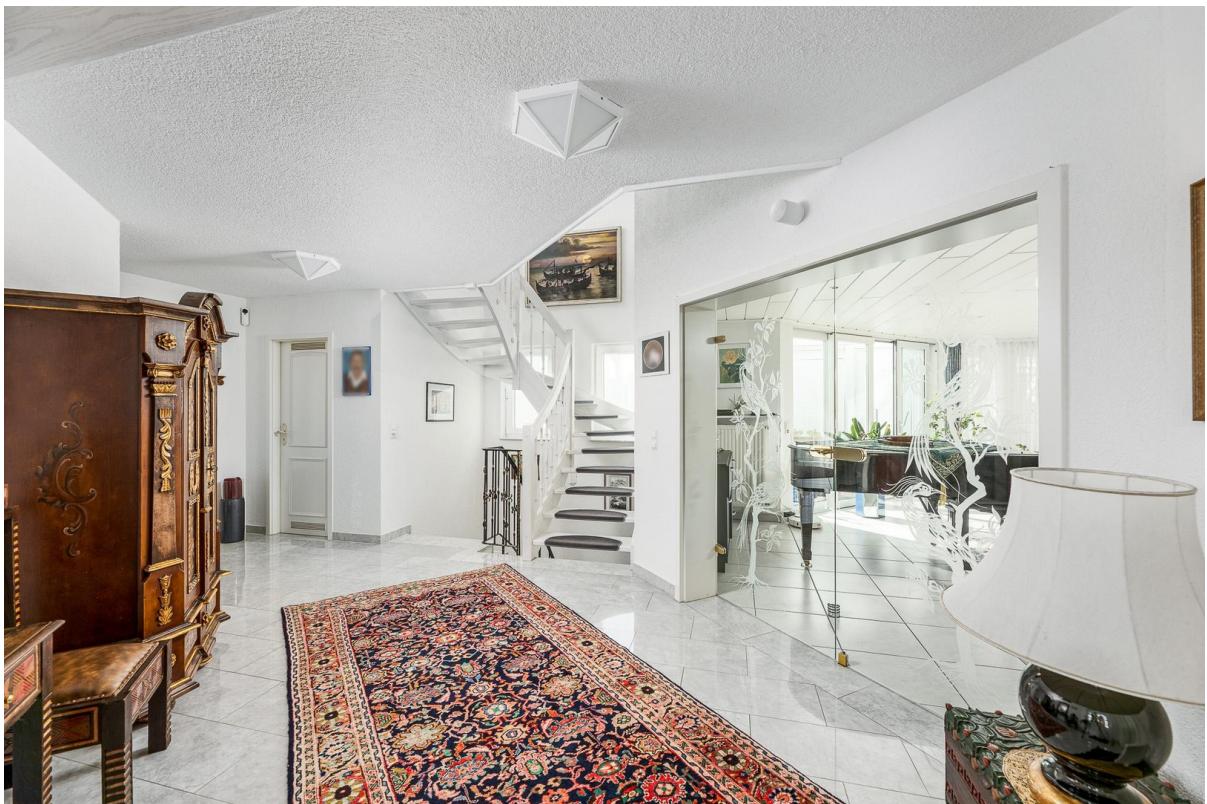


Tonstudio

# Exposé - Galerie



Proberaum



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / UG



Galerie

# Exposé - Galerie

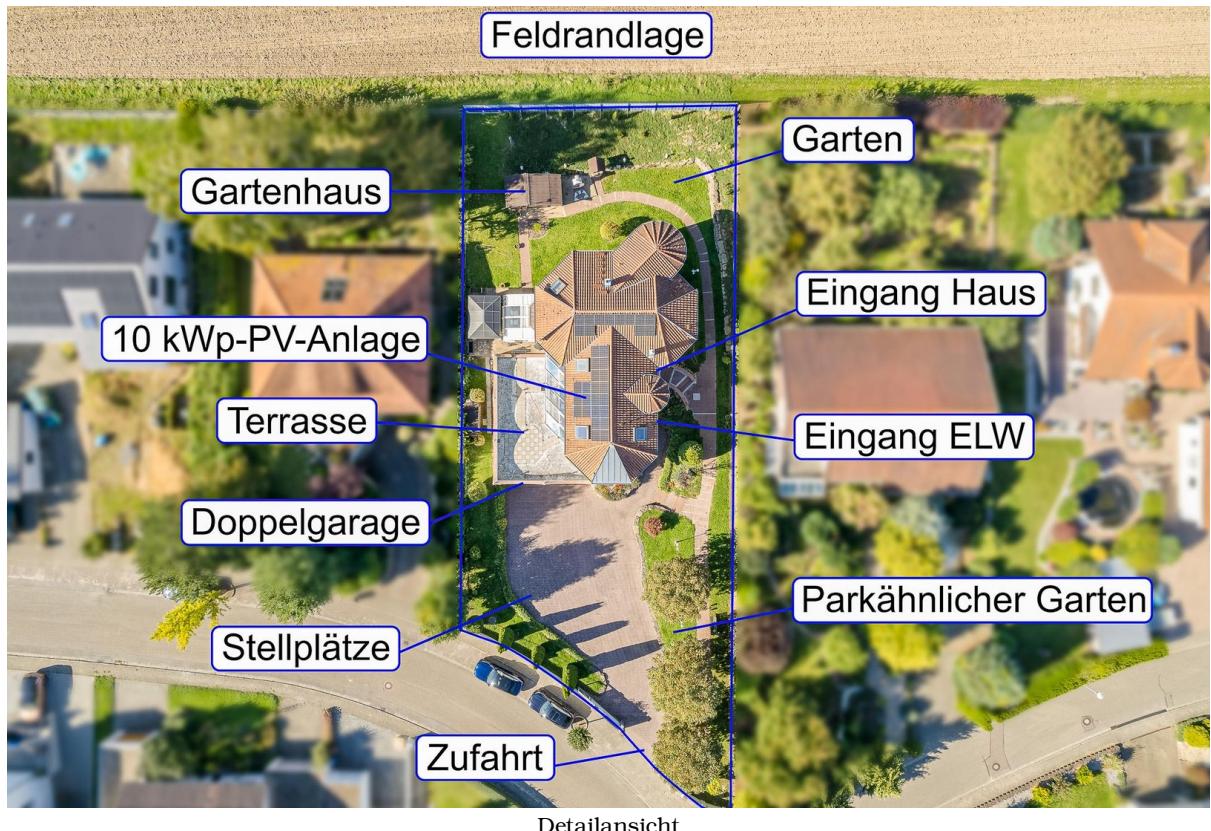


Flur



Großraumgarage

# Exposé - Galerie



# **Exposé - Anhänge**

1.



SCHOMBURG IMMOBILIEN



IMMOBILIEN-EXPOSÉ

# PANORAMA. PRIVATSPHÄRE. PREMIUM.

Exklusive Wohnlage in 75031 Eppingen



# Leben. Arbeiten. Ankommen.

In Eppingens bevorzugter Wohnlage.

Großzügige Villa in ruhiger Feldrandlage von Eppingen mit ca. 408 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1.470 m<sup>2</sup> Grundstück.

Das Haus bietet modernen Wohnkomfort, Fußbodenheizung, einen Kamin, ein Gästezimmer im Erdgeschoss, Hauswirtschaftsräume auf zwei Ebenen und eine große Garage für bis zu vier Fahrzeuge. Ideal zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – mit separatem Studio- oder Bürobereich im Untergeschoss.

**Privatverkauf ohne Maklerprovision.**

## AUF EINEN BLICK

OBJEKTART:	LUXUSIMMOBILIE
WOHNFLÄCHE:	408 M <sup>2</sup>
GRUNDSTÜCK:	1.470 M <sup>2</sup>
ZIMMER:	8
BAUJAHR:	1997
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	B
KELLER:	JA
GARAGE/STELLPLATZ:	JA
<b>KAUFPREIS:</b>	<b><u>1.879.000 € VHB</u></b>

*David Schomburg*

Ihr Ansprechpartner





---

Ein Blick in Ihr  
neues Zuhause





O

# Ausstattung für hohe Ansprüche

*Viel Platz für Leben, Familie und Ideen.*

**BAUJAHR 1997, HOCHWERTIGE MASSIVBAUWEISE  
CA. 408 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE AUF 1.470 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK**

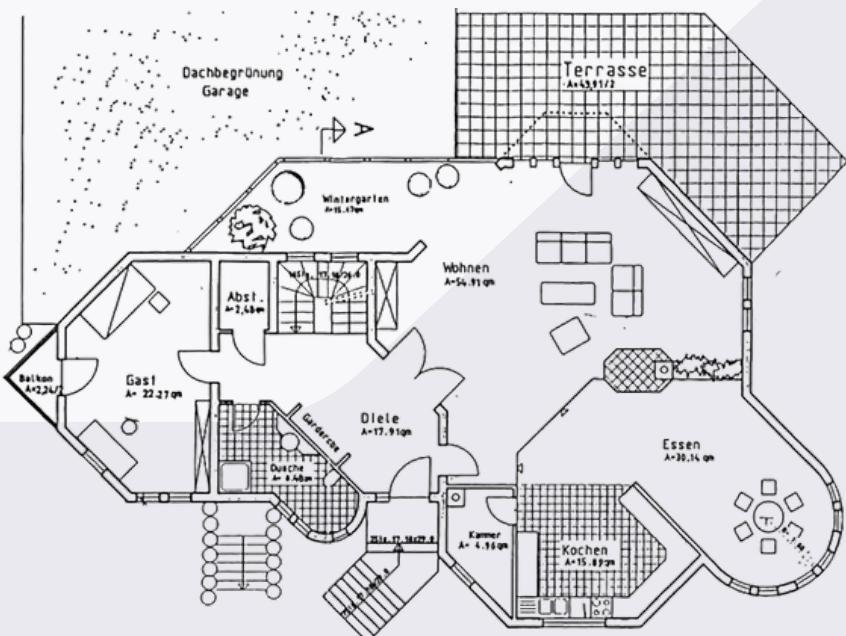
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Kamin im Wohnbereich – für eine gemütliche Atmosphäre
- Gästezimmer im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsbereiche im Erd- und Untergeschoss
- Separater Nutzbereich im UG – ideal für Büro oder Studio
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Gepflegter Garten mit sonniger Terrasse und Grünflächen
- Große Garage für bis zu 4 Fahrzeuge
- Ruhige Feldrandlage mit freiem Blick ins Grüne
- Energieeffizienter Betrieb, u. a. Photovoltaik

# Viel Raum – intelligent geplant.

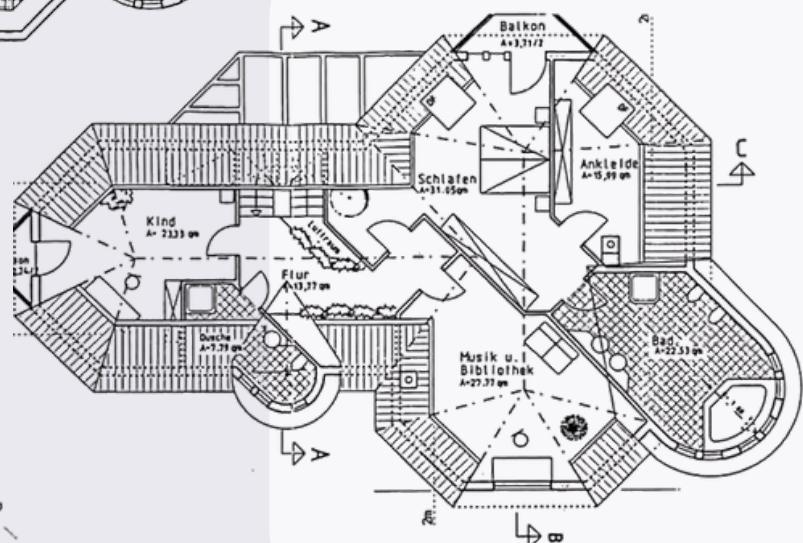


# Ihr Wohnkonzept

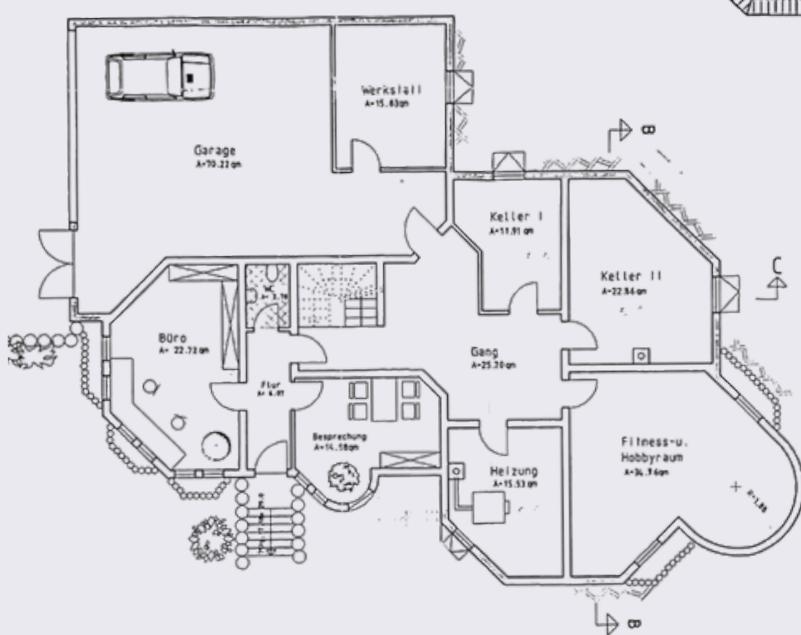
# ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLER



Erdgeschoss – Wohnen & Alltag

# Leben, Lachen, Ankommen.



Schon beim Eintreten wird die großzügige, lichtdurchflutete Atmosphäre spürbar.

Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herz des Hauses und verbindet Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche, ein Gästezimmer, einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC. Von hier gelangt man in den gepflegten Garten mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden und gesellige Momente im Freien.

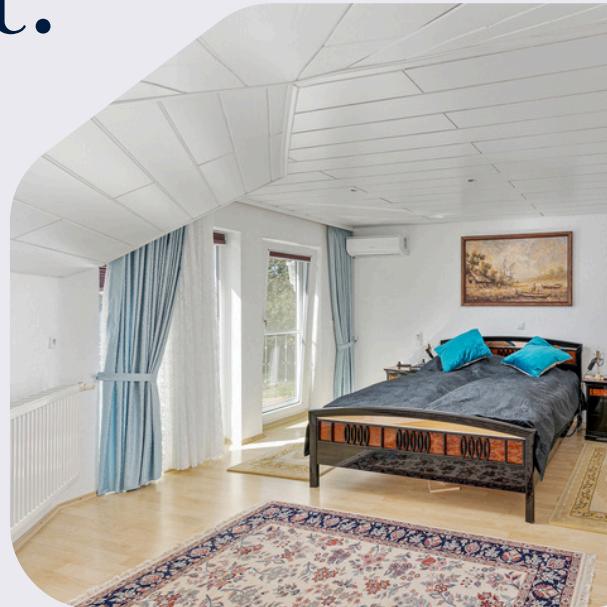


Obergeschoss – Schlaf- & Rückzugsräume

# Rückzug, Ruhe, Geborgenheit.

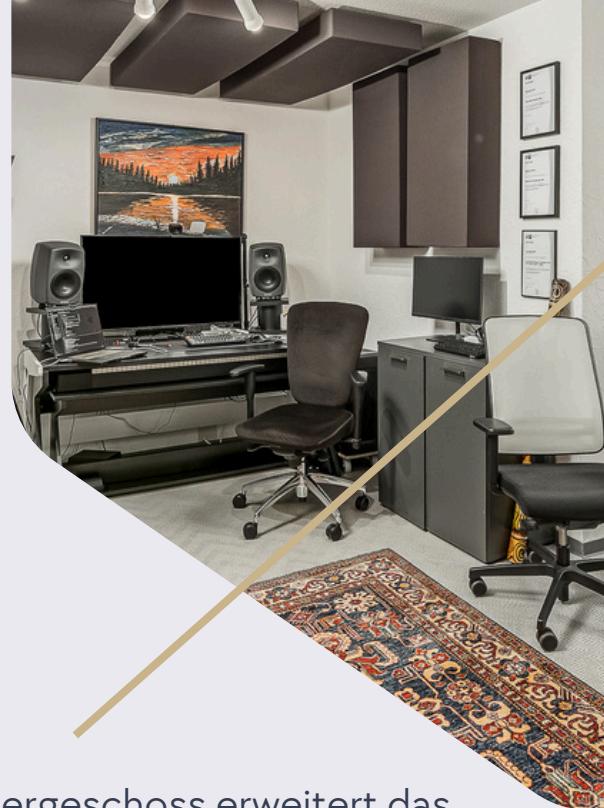
Das Obergeschoss dient als privater Rückzugsbereich und bietet Raum für Ruhe und Erholung. Mehrere Schlaf- und Kinderzimmer schaffen flexible Möglichkeiten für Familie, Gäste oder Home-Office-Nutzung.

Ein großzügiges Badezimmer bildet den Mittelpunkt dieser Etage und lädt mit viel Tageslicht und angenehmer Großzügigkeit zum Entspannen ein. Ergänzt wird der Bereich durch einen sonnigen Balkon, der einen ruhigen Blick ins Grüne eröffnet und den Wohnkomfort auf dieser Ebene ideal abrundet.

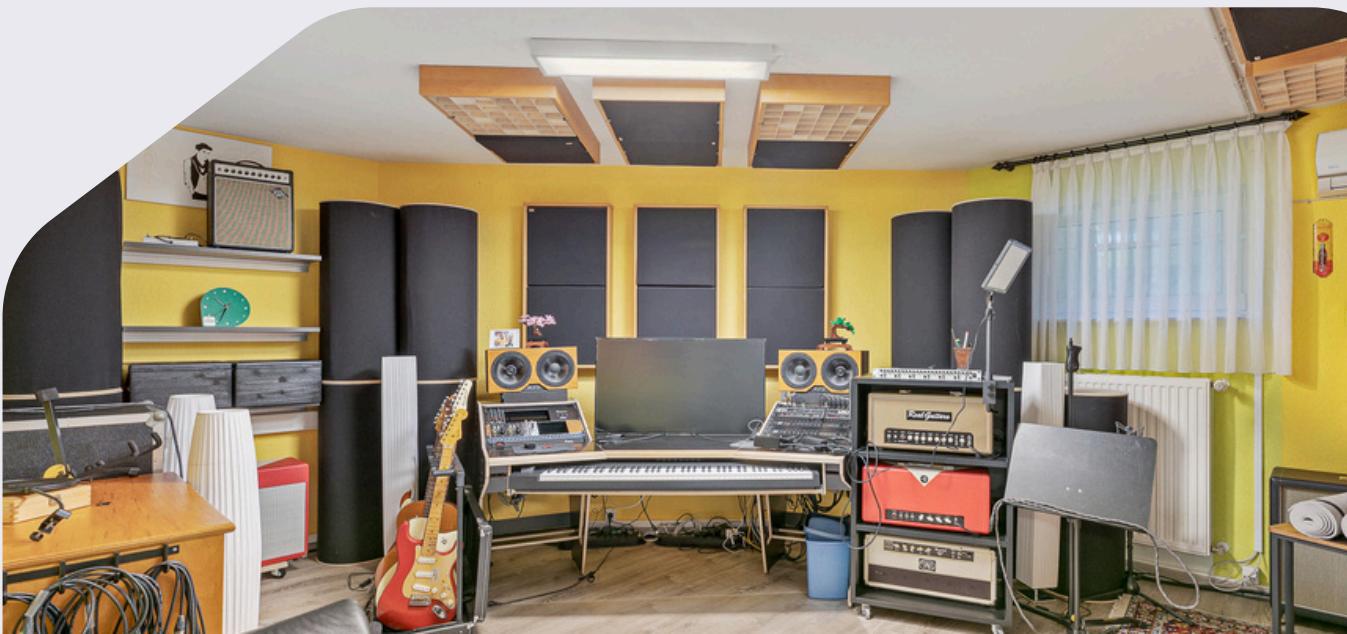


Untergeschoss – Raum für Ideen

# Arbeiten, schaffen, entfalten.

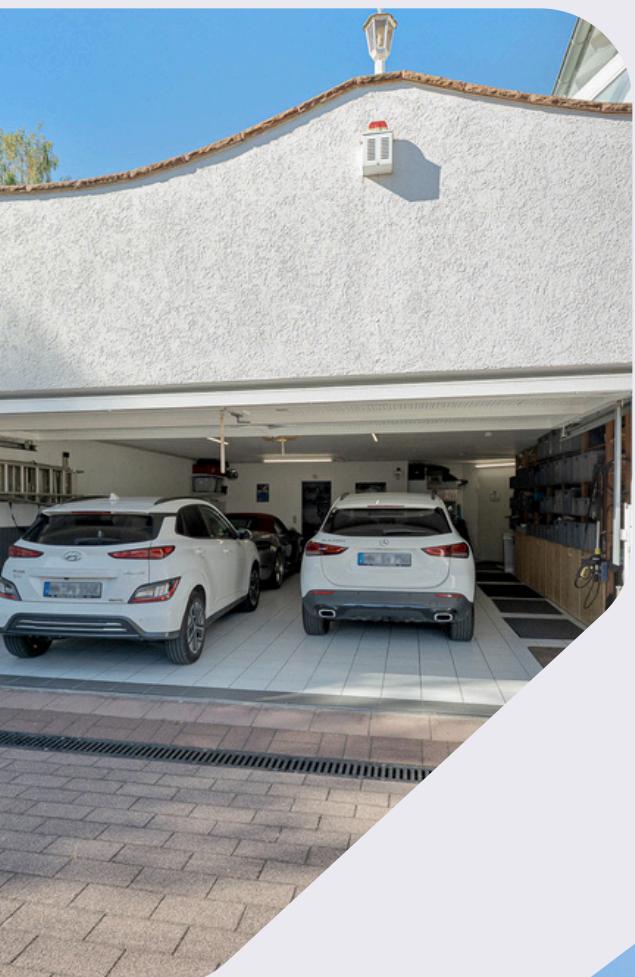


Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot um eine vielseitig nutzbare Ebene. Ein Bereich, der aktuell teilweise als Musik- und Studioraum genutzt wird, eignet sich ideal für kreative Arbeit, ein Büro oder andere gewerbliche Tätigkeiten – perfekt für alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten. Darüber hinaus bieten ein zusätzlicher Hauswirtschafts- und Technikraum wertvollen Stauraum und funktionale Struktur, sodass diese Etage den Alltag diskret unterstützt und zugleich neue Möglichkeiten eröffnet.



Außenflächen & Garage

# Natur. Privatsphäre. Ausblick.

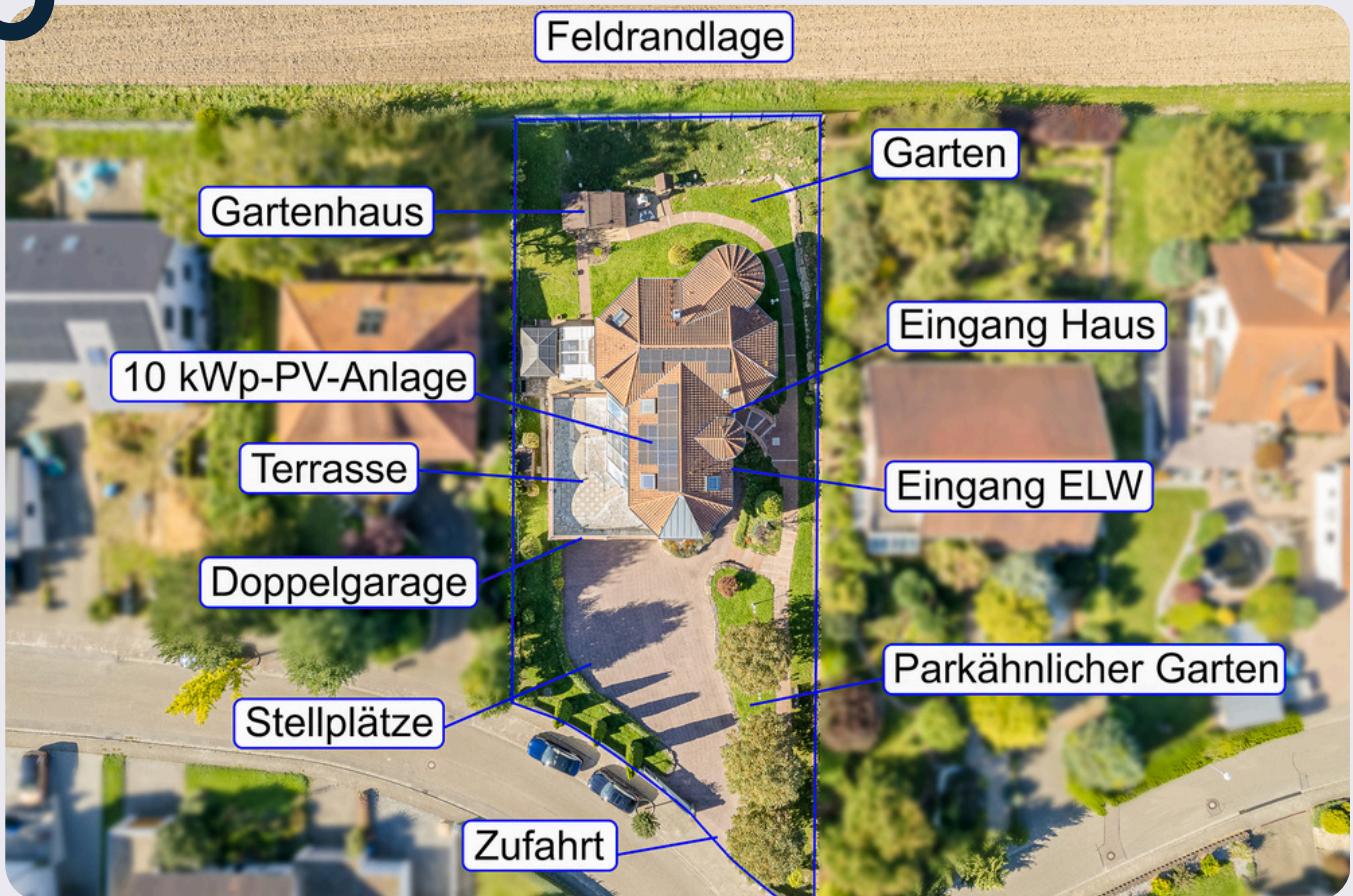


Der Außenbereich erweitert den Wohnraum auf besondere Weise. Eine großzügige Garage für bis zu vier Fahrzeuge sowie zusätzliche Stellflächen auf dem Grundstück sorgen für Komfort. Der Wintergartenbereich, eine sonnige Terrasse und der liebevoll angelegte Garten auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.470 m<sup>2</sup> schaffen einen geschützten Rückzugsort im Grünen. Dank der ruhigen Feldrandlage genießen Sie zu jeder Jahreszeit entspannte Stunden mit Blick ins Freie – ideal für Erholung, Familienzeit oder gesellige Momente mit Freunden.



# Einblicke & Blickwinkel





## Lage & Umgebung

# Natur. Ruhe. Ankommen.

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten, ruhigen Feldrandlage von Eppingen. Umgeben von Natur und mit unverbaubarem Blick ins Grüne bietet sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität – ideal für alle, die Ruhe schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinische Versorgung liegen bequem in der Nähe. Zugleich sorgen kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zur regionalen Infrastruktur für komfortable Mobilität – perfekt für Familie, Beruf und Freizeit.

- **Ruhige Feldrandlage mit Blick ins Grüne**
- **Hohe Privatsphäre**
- **Familienfreundliche Wohnumgebung**
- **Kurze Wege zu Schulen & Betreuung**
- **Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe**
- **Gute Anbindung an Bahn & Autobahn**
- **Naherholung & Natur direkt vor der Haustür**





# Ihr Weg zu diesem Zuhause

---

Dieses Zuhause richtet sich an Menschen, die das Besondere schätzen. Hier treffen Privatsphäre und ein stilvolles Wohngefühl aufeinander und schaffen einen Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Gerne nehme ich mir die Zeit, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen. In einem individuellen Besichtigungstermin haben Sie die Möglichkeit, die Atmosphäre, die Lichtstimmungen und die räumliche Großzügigkeit in aller Ruhe zu erleben. Selbstverständlich beantworte ich dabei alle Ihre Fragen und gehe auf Ihre Wünsche und Vorstellungen ein.

*Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Sie auf dem Weg zu einem möglichen neuen Zuhause begleiten zu dürfen.*

Ihr Ansprechpartner

## KONTAKT & INFORMATIONEN

### VERMARKTUNG UND VERKAUF VON IMMOBILIEN

#### SCHOMBURG IMMOBILIEN

DAVID SCHOMBURG  
TALHEIMER STRASSE 32,  
74223 FLEIN

MOBIL: +49 175 8626044  
[SCHOMBURG-VERMIETUNG@WEB.DE](mailto:SCHOMBURG-VERMIETUNG@WEB.DE)

