

Exposé

Dachgeschosswohnung in Epfenbach

Penthouse-Feeling: 123 m² Design-Refugium aus 2 Einheiten mit XXL-Südterrasse (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-473759

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Michael

74925 Epfenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	123,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	217,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.12.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlichen Eigentumswohnungen im Dachgeschoss vereint modernen Luxus, durchdachte High-Tech-Ausstattung und ein unvergleichliches Freiheitsgefühl mit charmantem Penthouse-Feeling. Dass sich Exklusivität und absolute Alltagstauglichkeit perfekt ergänzen, hat diese Wohnung als liebevolles Zuhause für unsere vierköpfige Familie täglich bewiesen. Es erwartet Sie ein privater, lichtdurchfluteter Rückzugsort mit Weitsicht, der ideal auf Familien, Paare oder Individualisten zugeschnitten ist.

Das Objekt wurde fortlaufend mit viel Liebe zum Detail und kompromisslosem Qualitätsanspruch modernisiert. Dank der lückenlosen und hochwertigen Pflege präsentiert sich die Wohnung in optischer wie technischer Bestform, sodass keinerlei Investitionen anstehen – hier heißt es: einziehen, abschalten und das Leben genießen.

Das besondere Highlight ist die gigantische, teilweise uneinsehbare Terrassenlandschaft (insgesamt ca. 80 m²) mit perfekter Südausrichtung und ganztägiger Sonnengarantie. Da diese riesige Außenfläche in der Wohnflächenberechnung nur zu einem Viertel (25 %) angerechnet wurde, bietet Ihnen diese Wohnung einen realen Nutzwert und eine Bewegungsfreiheit, die weit über die nominellen 123 m² hinausgehen. Im Sommer wird die im Jahr 2025 komplett erneuerte Terrasse ganz automatisch zu Ihrem erweiterten Wohnzimmer unter freiem Himmel.

Ausstattung

Bei der Modernisierung wurden konsequent hochwertige Markenmaterialien und modernste Technik verbaut:

Küche (2024): Neue, maßgefertigte Nolte-Küche, ausgestattet mit Bosch-Premiumgeräten und einem edlen LG Side-by-Side-Kühlschrank inklusive Festwasseranschluss für frische Eiswürfel auf Knopfdruck.

Bäder: Stilvolle Tageslichtbäder mit edlen Sanitärobjekten von Villeroy & Boch sowie Grohe-Armaturen. Die komfortable Fußbodenheizung (Fbh) in den Bädern und die luxuriöse Regendusche sorgen für ein tägliches Spa-Erlebnis.

Smart Home & Energieeffizienz: Intelligente Heizungssteuerung über das zukunftssichere Eve-Smart-System für ein optimales Raumklima bei minimierten Energiekosten. Die elektrischen Rollläden von Somfy und die Daikin Klimaanlage sind ebenfalls smart und bequem per App steuerbar.

Klimatisierung (2023): Moderne Daikin-Klimaanlagen (inklusive laufendem Wartungsvertrag) garantieren auch im Hochsommer angenehm kühle Räume und erholsamen Schlaf.

Design & Stil: Hochwertiger, langlebiger Designboden der Marke Meister (zertifiziert mit dem Blauen Engel). Anthrazitfarbene Design-Heizkörper von Kermi runden das moderne Gesamtbild ästhetisch ab.

E-Mobilität & Parken: Zur Wohnung gehören insgesamt 3 Stellmöglichkeiten. Die Garage ist mit einem elektrischen Tor sowie einer eigenen E-Ladesäule inklusive Starkstromanschluss ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Sonstiges

Energie: Top-Wert Effizienzklasse C (77 kWh/m²a) für kalkulierbare Nebenkosten.

Provisionsfrei: Verkauf direkt von Privat – Sie sparen ca. 12.000 € Maklergebühr!

Bezug: Frei ab 01.12.2026.

Um Ihnen eine entspannte und exklusive Besichtigung zu ermöglichen, koordinieren wir die Termine gesammelt an ausgewählten Tagen. Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Außen-/Höhenlage von Epfenbach im idyllischen Kraichgau und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und direktem Blick ins Grüne. Hier genießen Sie echte Dorfidylle und hohe Lebensqualität: Ruhe, Entspannung und die Möglichkeit, den Alltag bewusst entschleunigt zu gestalten – vom erholsamen Ausschlafen bis zum Sonnenuntergang auf der eigenen XXL-Terrasse.

Gleichzeitig bietet Epfenbach eine perfekt funktionierende Infrastruktur für den täglichen Bedarf, die bequem fußläufig erreichbar ist: Ein Dorfladen, eine Bäckerei sowie eine Metzgerei befinden sich direkt im Ort. Ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Sportangebote machen die Gemeinde zudem besonders attraktiv.

Trotz der naturnahen Oase ist eine hervorragende Anbindung an die Region gewährleistet: Die nächste Bushaltestelle ist schnell erreichbar, und die Autobahnauffahrt Sinsheim liegt nur ca. 12 km entfernt. Das Objekt bietet somit die perfekte Balance zwischen ländlicher Erholung und urbaner Anbindung – ideal auch für anspruchsvolle Pendler, die in den umliegenden Wirtschaftszentren arbeiten.

Die wichtigsten Entfernungen im Überblick:

Sinsheim: ca. 12 km

Heidelberg: ca. 25 km

Innovationszentrum Walldorf (SAP): bequem erreichbar

Heilbronn: ca. 50 km

Mannheim: ca. 55 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



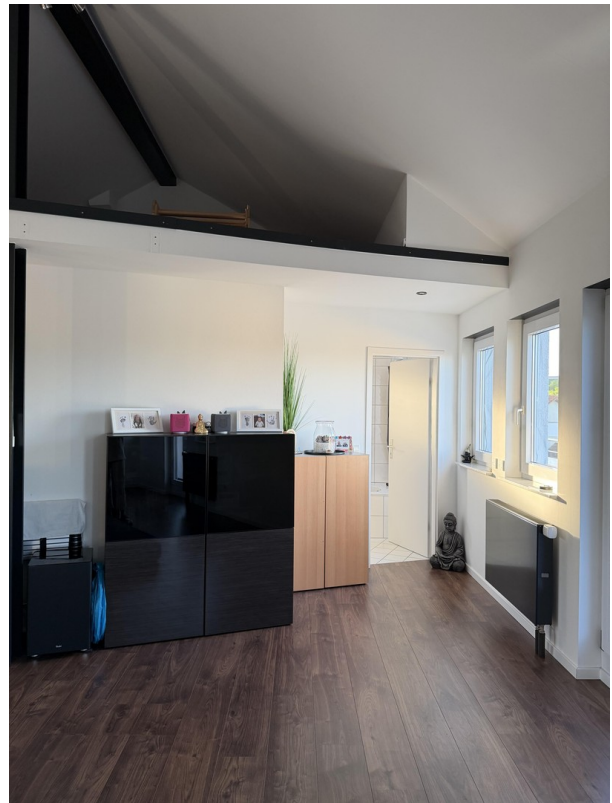
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



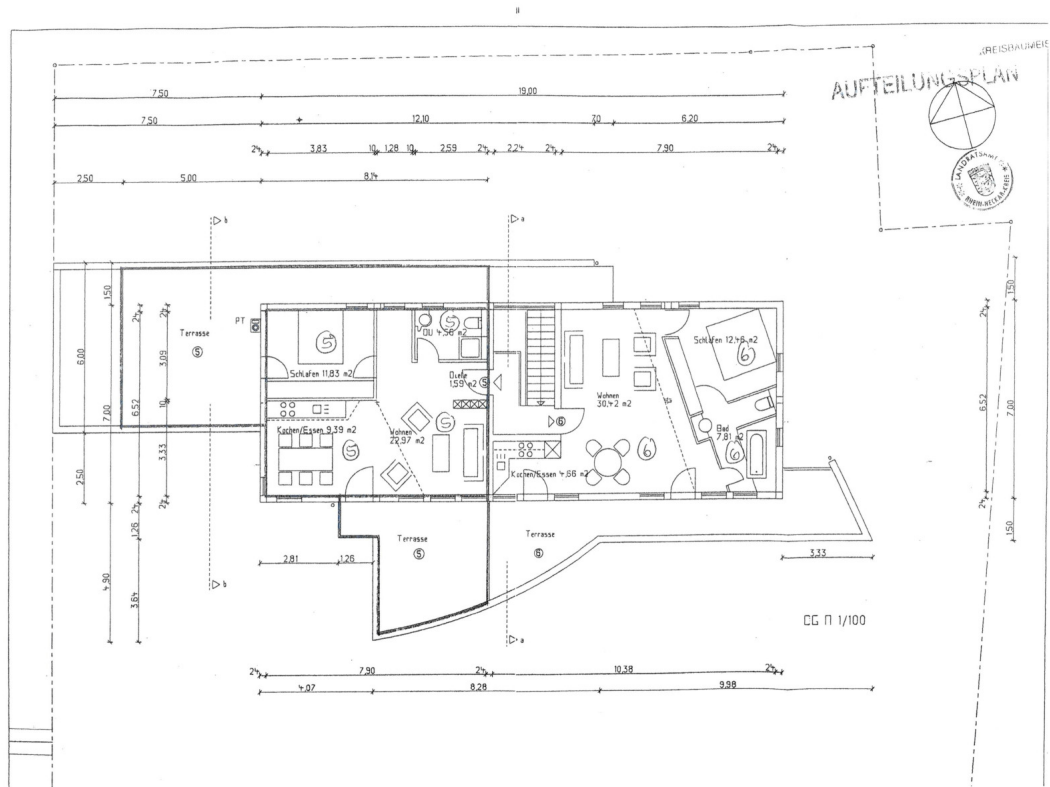
Exposé - Galerie



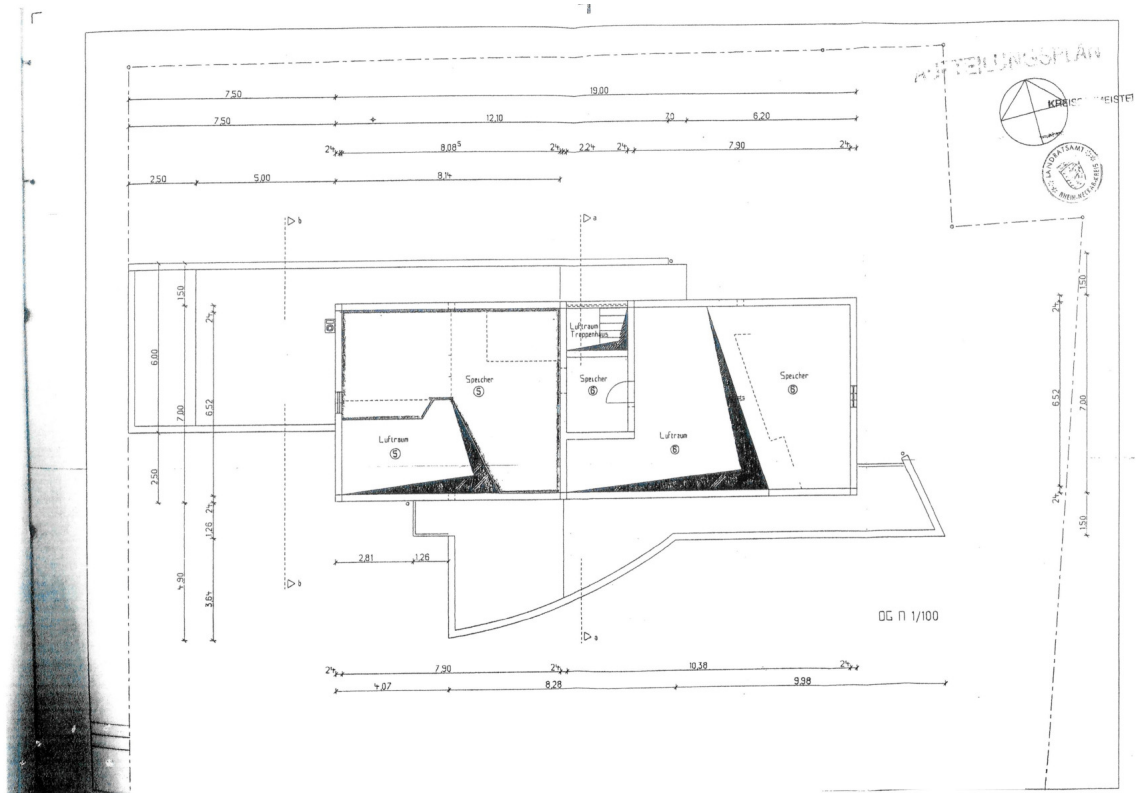
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Hand-drawn floor plan of a residential building with two units, D65 and D66. The plan includes various rooms and dimensions:

- Unit D65 (Left):**
 - Schlafen: 11.83 m²
 - Küche/Essen: 9.39 m²
 - Wohnen: 22.97 m²
 - Diele: 1.59 m²
 - TV QU: 4.56 m²
- Unit D66 (Right):**
 - Schlafen: 12.46 m²
 - Bad: 7.81 m²
 - Wohnen: 30.42 m²
 - Küche/Essen: 4.66 m²
- Common Areas:**
 - Terrasse (Top Left)
 - Terrasse (Bottom Center)
 - Galerie: 2.5 m² (Bottom Left)
 - Galerie: 47.54 m² (Bottom Right)
 - Galerie: 216.00 m² (Bottom Right)
- Dimensions:**
 - Overall width: 2.50, 5.00, 8.14, 7.90, 10.38, 2.44
 - Overall height: 6.00, 2.50, 4.90, 3.64, 1.26, 2.44, 3.33, 2.81, 1.26, 3.33