



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







# 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

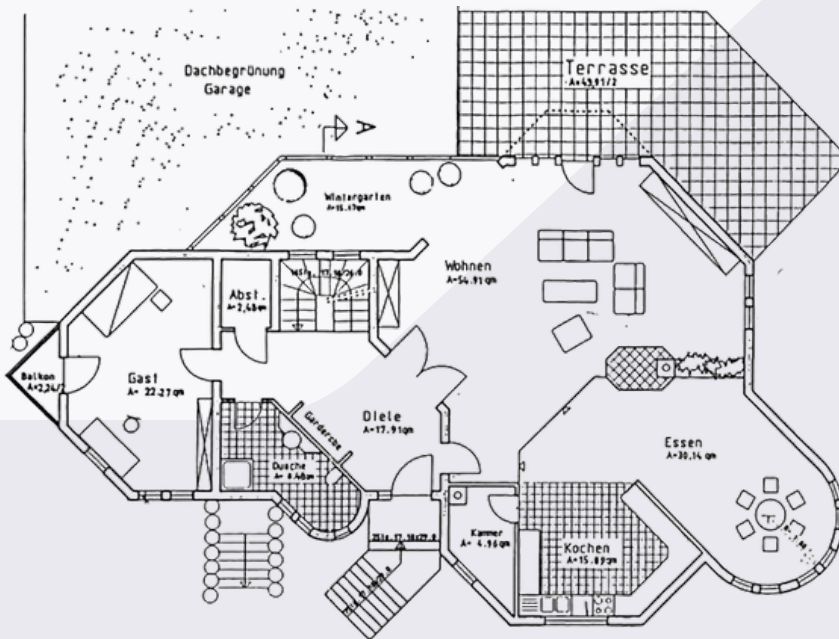


Viel Raum – intelligent geplant.

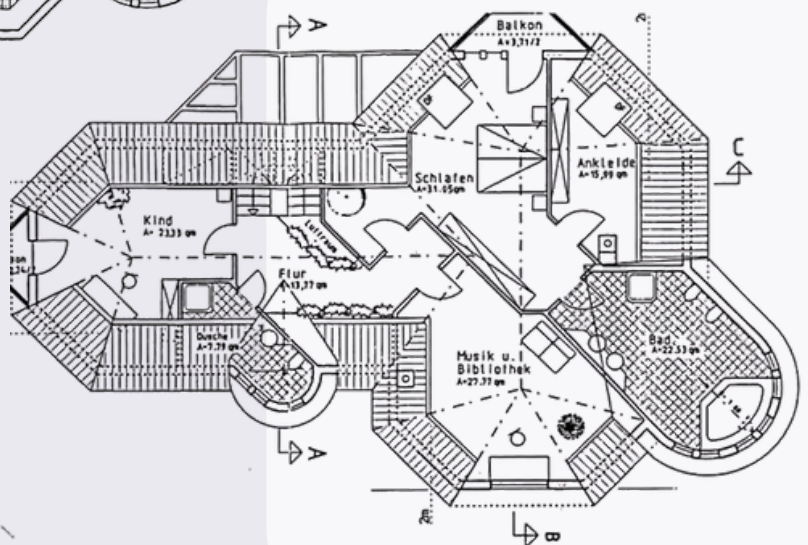


# Ihr Wohnkonzept

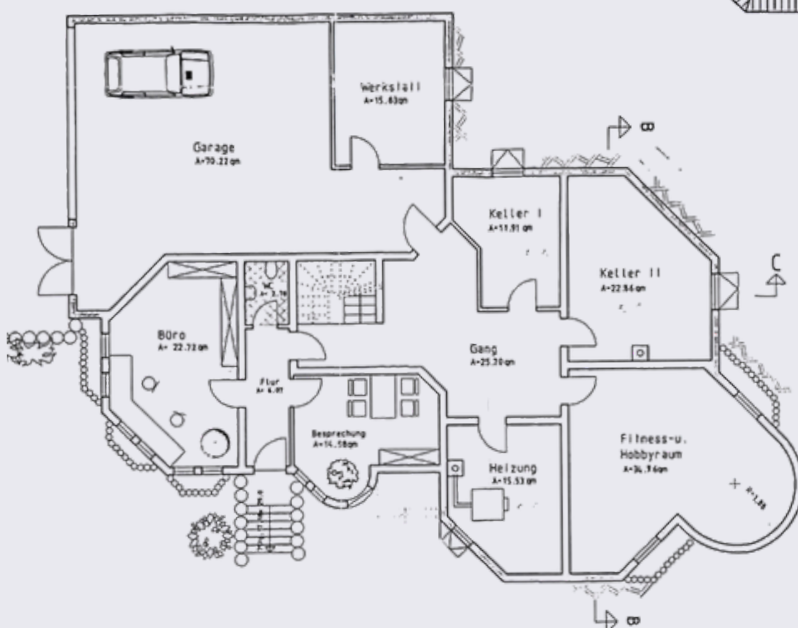
## ERDGESCHOSS



## 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.

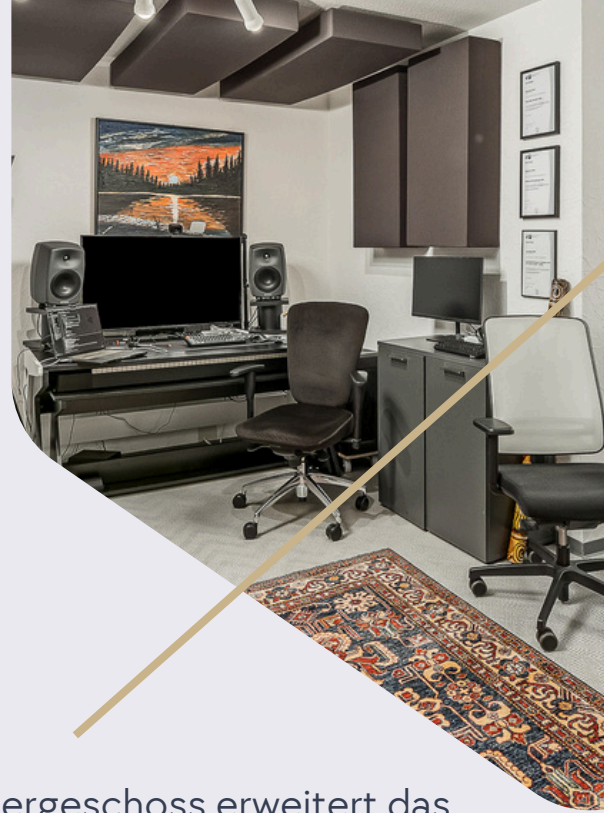
Ein großzügiges Badezimmer bildet den Mittelpunkt dieser Etage und lädt mit viel Tageslicht und angenehmer Großzügigkeit zum Entspannen ein. Ergänzt wird der Bereich durch einen sonnigen Balkon, der einen ruhigen Blick ins Grüne eröffnet und den Wohnkomfort auf dieser Ebene ideal abrundet.





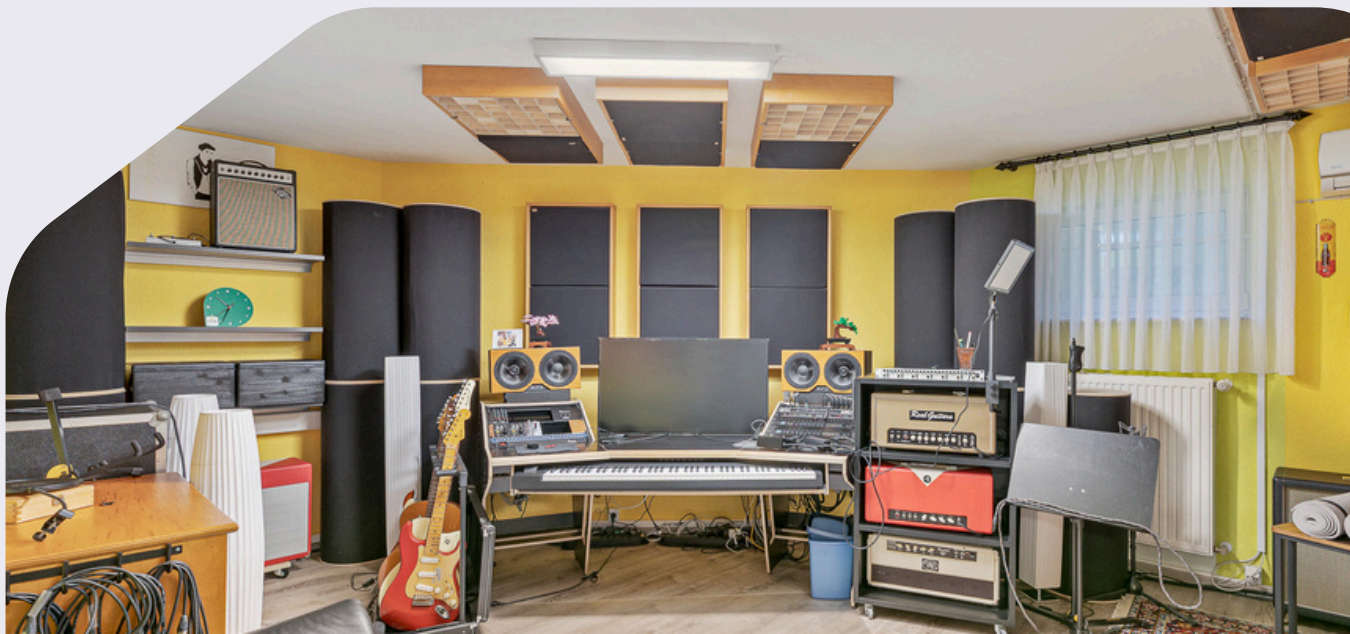
*Untergeschoss — Raum für Ideen*

# 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.



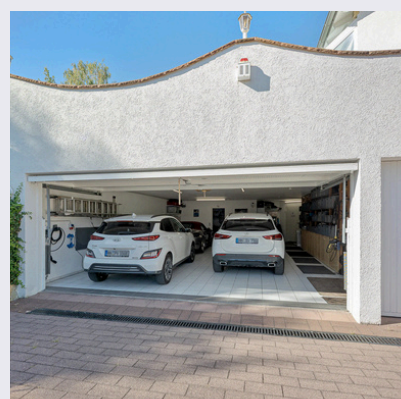
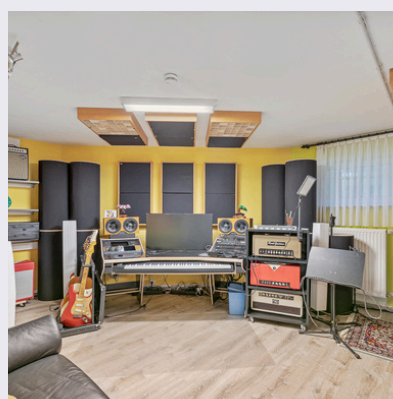
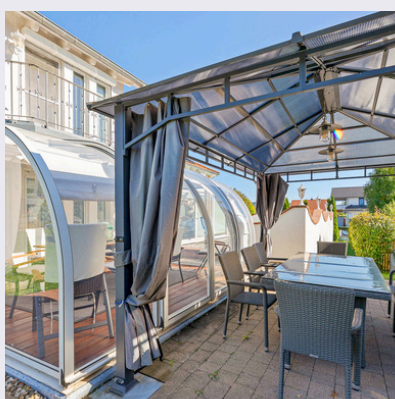
Der Außenbereich erweitert den Wohnraum auf besondere Weise. Eine großzügige Garage für bis zu vier Fahrzeuge sowie zusätzliche Stellflächen auf dem Grundstück sorgen für Komfort. Der Wintergartenbereich, eine sonnige Terrasse und der liebevoll angelegte Garten auf einem weitläufigen Grundstück von rund 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.

## 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)

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

*David Schomburg*

Ihr Ansprechpartner

