

Eppingen / Adelshofen

# Natürlich lieb ich es

????????? ??????????: 24188141



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

???? ??????: 565.000 EUR • ??????????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 2.600 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

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

???????? ??????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188141	????? ???????	565.000 EUR
????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	9		
?????????????? ??? ????????????	6	????? ???????????????	2023
????????????	2	?????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1857	????????????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ??????????? ??? ??????????????	??????	
		????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

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

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

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

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

KEIN

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

??????

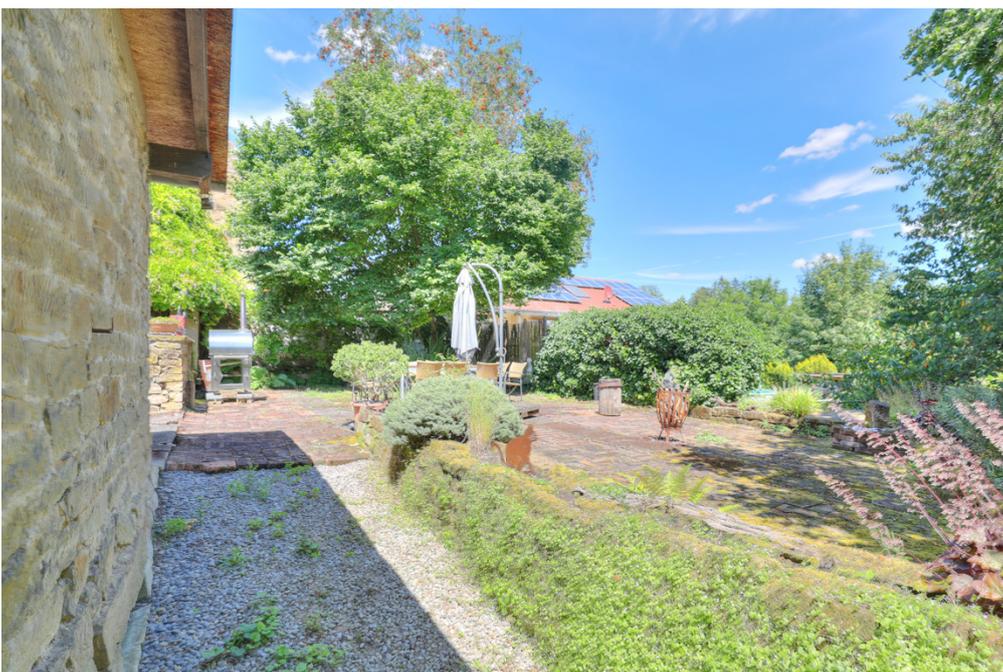
??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



???????? ?????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ?????????



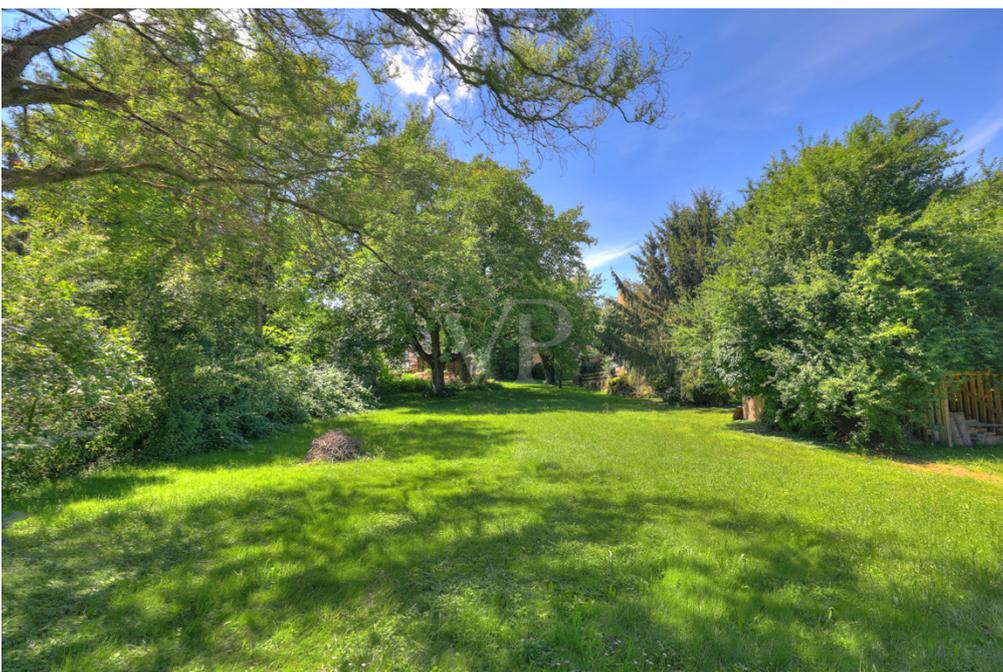
??????? ???????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



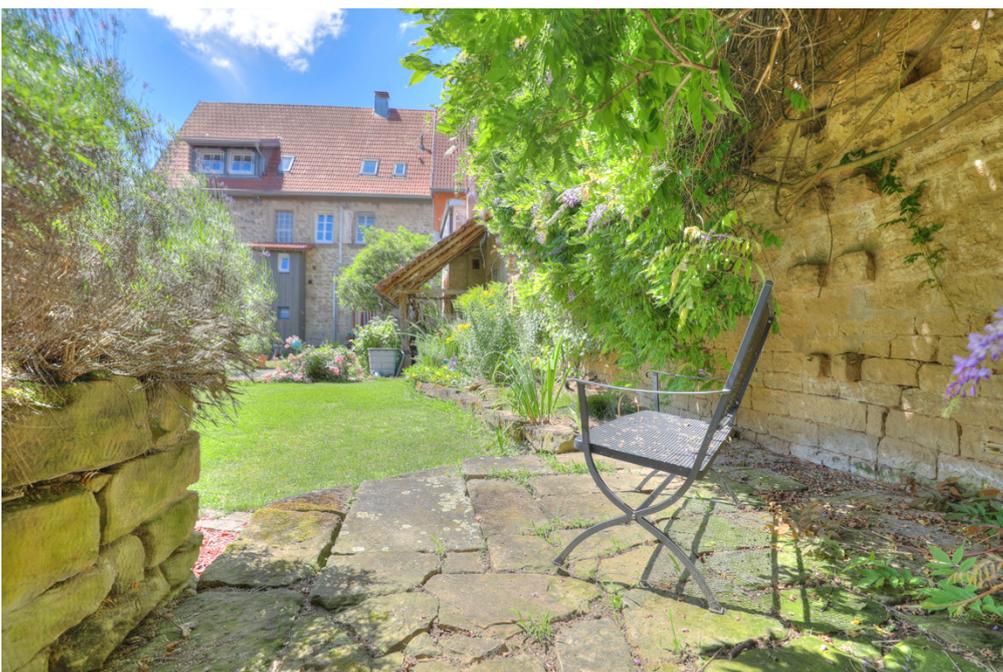
???????? ??????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ?????????



??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



???????? ?????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ?????????



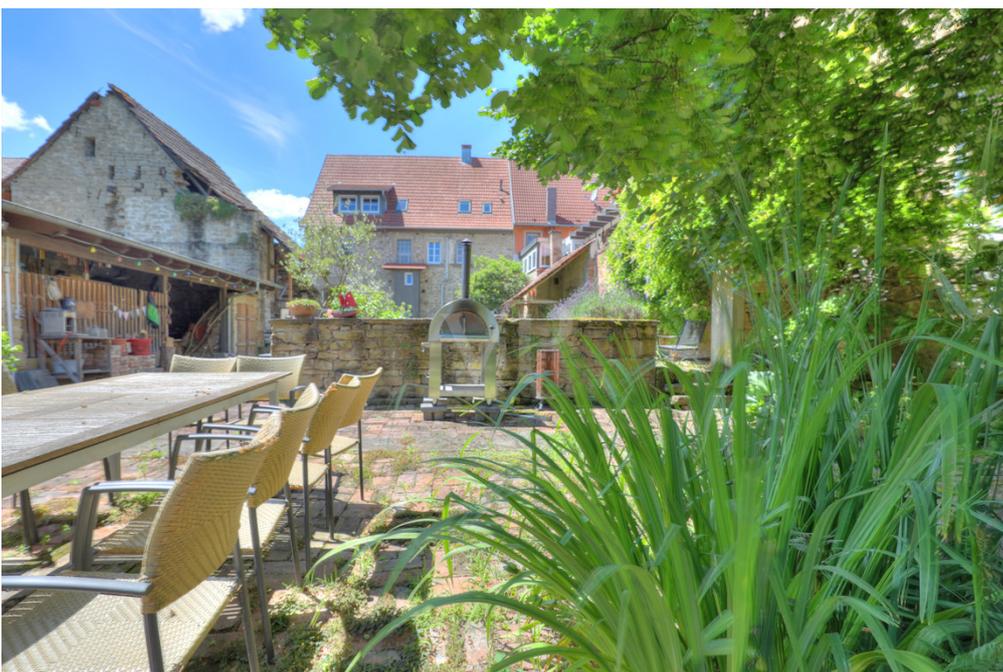
??????? ???????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



???????? ?????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ?????????



???????? ??????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ?????????



??????? ???????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



??????? ???????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



??????? ???????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



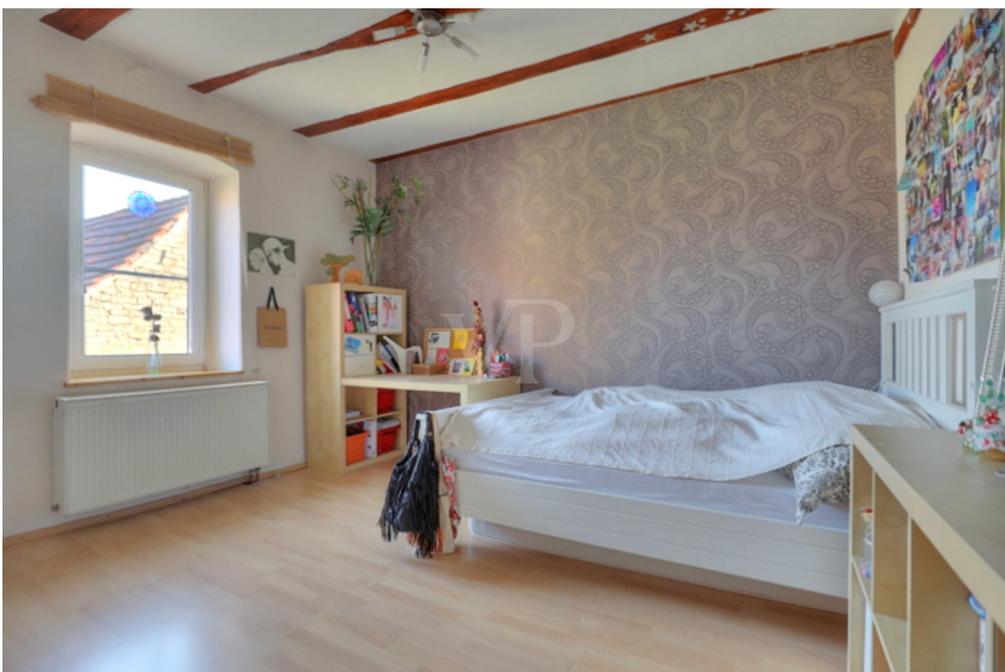
???????? ??????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ?????????



??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



??????? ???????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????



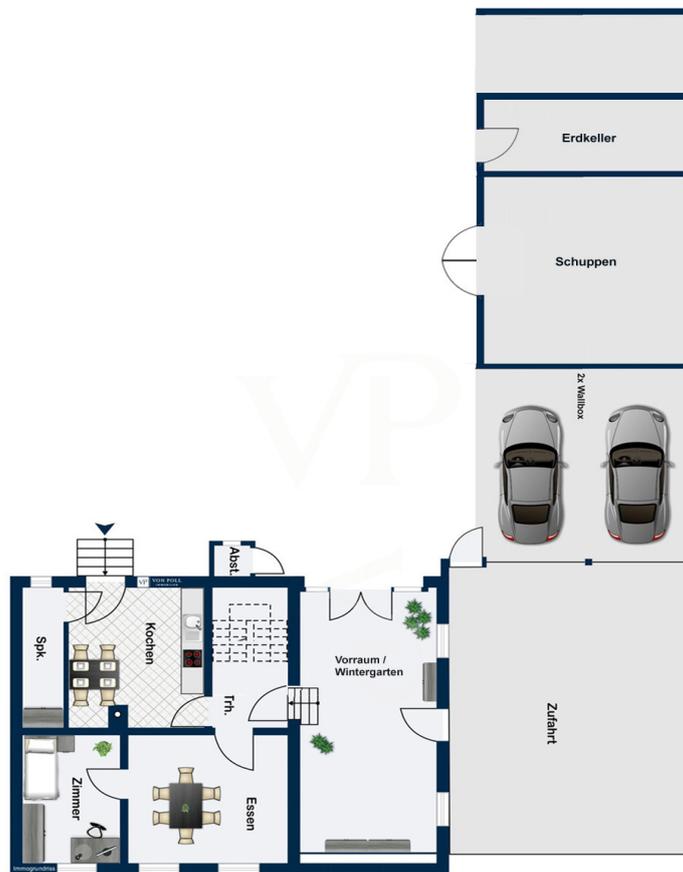
??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

?? ????????

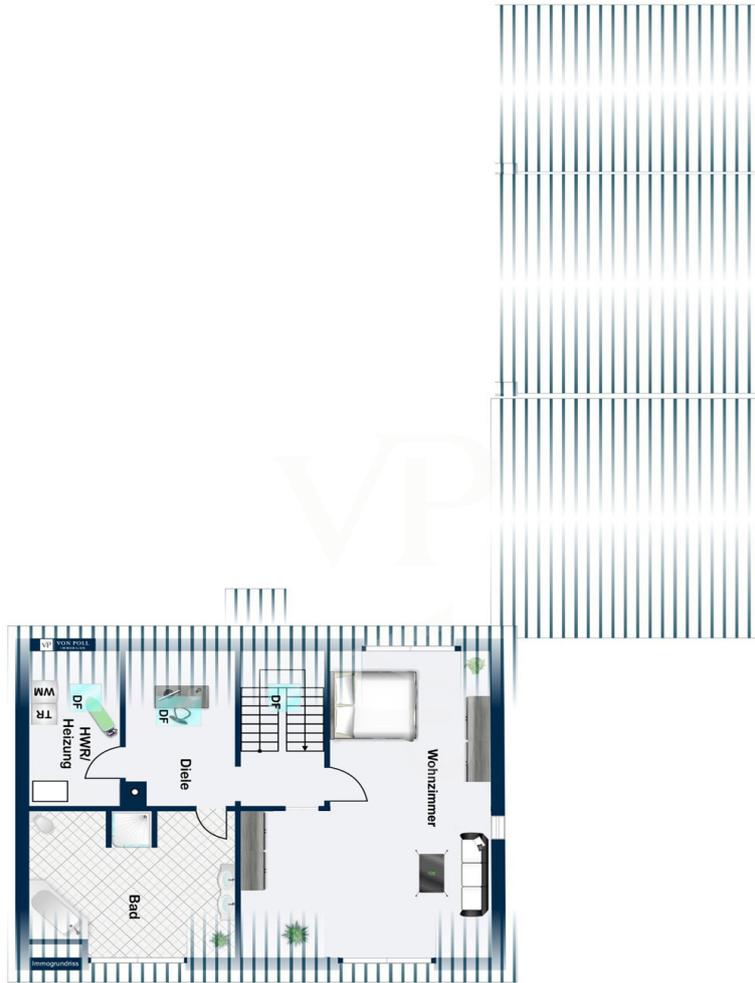


???????? ?????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

???????







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

??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

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

Natürlich lieb ich es. Sie möchten sich Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden? Dann kommen Sie näher! Denkmalgeschütztes Haus mit großem Grundstück in naturnaher Umgebung sucht Wohlfühlmenschen. Pferdehaltung... möglich! Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1857 wurde umfassend saniert und modernisiert, um den heutigen Wohnstandards gerecht zu werden. Mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bietet das Haus genügend Platz für eine Familie. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.600 m<sup>2</sup> gelegen, bietet die Immobilie viel Raum zur Entfaltung und Gestaltungsmöglichkeiten im Freien. (Tierfreunde aufgepasst: Auf dem Grundstück ist Tierhaltung erlaubt.) Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet, um ein angenehmes Wohngefühl zu gewährleisten. Im Jahr 2023 wurde die Heizungsanlage samt Kessel erneuert, was für eine effiziente Energieversorgung sorgt. Ebenso wurden in der Vergangenheit verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise die Fassadensanierung im Jahr 1996 und der Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 2004. Hervorzuheben ist der in den Jahren 1999/2000 neu verglaste Wintergarten, der einen herrlichen Ausblick auf den Garten bietet. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine angenehme Atmosphäre. Zudem wurden auch die Fenster an der Hausrückseite, Hausgiebelseite sowie die Garagentore erneuert, um für eine optimale Belichtung zu sorgen. Das Haus ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einer geräumigen Immobilie mit viel Platz im Innen- und Außenbereich sind. Die ruhige Lage bietet Erholung und Entspannung vom Alltagstrubel, ohne dabei auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Zudem ist die doppelte Einbau Wallbox ein attraktives Extra für Autobesitzer, um ihre Elektrofahrzeuge bequem laden zu können. Insgesamt präsentiert sich die Doppelhaushälfte als solides und gepflegtes Zuhause, das durch seine Modernisierungen und sanierten Zustand überzeugt. Eine Besichtigung lohnt sich, um die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

???????? ??????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

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

- Pferdehaltung möglich
- Heizung 2023 erneuert
- Ruhe und idyllische Lage
- sehr gepflegtes, denkmalgeschütztes Wohngebäude
- schönes Grundstück mit ca. 2.600 m<sup>2</sup>
- umfassende Sanierungen
- Wintergarten
- hochwertige Parkettböden
- Doppelcarport
- Terrasse mit Grillplatz und Schuppen im Garten
- teilunterkellert (Erdkeller)
- Werkstatt (inkl. weiterem Erdkeller)

??????? ????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

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

Wohnen und leben Sie abseits der Hektik und profitieren Sie von der idyllischen Lage. Adelshofen ist eine gemütliche Gemeinde, die Kindern und Familien Sicherheit bietet. Der Weg zu Kindergarten und Grundschule ist hier praktisch "ein Katzensprung". Trotz der ländlichen Lage liegt Adelshofen zentral. Mit dem Fahrzeug erreichen Sie Städte wie Eppingen, Sinsheim, Wiesloch, Walldorf und auch Heilbronn gut. Adelshofen hat rund 1.473 Einwohner. Eppingen als große Kreisstadt übernimmt zahlreiche Verwaltungsaufgaben in der Region. Darüber hinaus sind verschiedene landes- und kreisangehörige Behörden hier ansässig. 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. Rund um den Pfeifferturm scharen sich prachtvoll instandgesetzte und inzwischen fast vollzählig freigelegt Fachwerkhäuser aus der Blütezeit der Stadt. Die verkehrsberuhigte Altstadt lädt zum Bummeln ein. Die Einwohnerzahl von Eppingen ist in den letzten Jahren entgegen dem bundesweiten Trend gestiegen und die Prognosen gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird. 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. Auch für Kulturinteressierte bietet sich mit den Veranstaltungen des Kulturforums, den Auftritten der Badischen Landesbühne Bruchsal und den Aufführungen der privaten Theater ein facettenreiches Repertoire in Eppingen. Dazu kommen zahlreiche und vielfältige Ausstellungen im Stadt- und Fachwerkmuseum "Alte Universität" mit ihren Dependancen in Elsenz, Mühlbach und Richen sowie den privaten Sammlungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Eppingen ist mit dem S-Bahn Anschluss nach Heilbronn, Karlsruhe und der Rhein-Neckar-Region (Heidelberg/Mannheim) Verkehrsknotenpunkt im öffentlichen Nahverkehr!

???????? ??????????: 24188141 - 75031 Eppingen / Adelshofen

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

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
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)