

## Exposé - Nr. AME1.2952

Kaufobjekt

Gochsheimer Straße 2, 75031 Eppingen

Ihr Ansprechpartner:

Frau Silke Koch-Gruidl

07262915011

**Großes Haus für wenig Geld!  
2 Wohnungen, viele Gewerberäume.  
Ideal für Partyservice - Lager - Büro**



Titelbild

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objektyp	Zweifamilienhaus
PLZ	75031
Land	Deutschland
Ort	Eppingen
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 380 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 408,37 m <sup>2</sup>
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Wohneinheiten	2

Gastrofläche	ca. 18,67 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Gewerbefläche	ca. 158,37 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	230.000,00 €
renovierungsbedürftig	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt. Energieausweis	1910
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Boden	Naturstein
Heizungsart	Gaszentralheizung
Stellplatzart	Garage

Tel: 07262915011

eMail: [kaufanfrage@muth-immo.com](mailto:kaufanfrage@muth-immo.com)

Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

<b>Etagenanzahl</b>	3
<b>Küche</b>	Einbauküche, offene Küche, Wohnküche
	100 km
<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Haustiere</b>	Ja

### Beschreibung

Viel Platz ! Perfekt für Eigennutzer - Wohnen & Arbeiten unter einem Dach!

Es handelt sich um ein massiv gebautes Wohnhaus mit 2 getrennten Wohnungen und vielen Nebenräumen in Eppingen-Rohrbach.

Das große Hauptgebäude bietet viele Schlafzimmer im Obergeschoss sowie weitere Wohnräume im Erdgeschoss. Ein massiver Dachboden bietet zusätzliches Ausbaupotenzial von ca. 85 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie umfasst eine großzügige Werkstatt (ca. 71 m<sup>2</sup>), ein Schlachthaus (ca. 69 m<sup>2</sup>) sowie einen Verkaufsraum (ca. 18 m<sup>2</sup>).

Der Innenhof ist gepflastert und durch ein großes Scheunentor zugänglich.

Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Handwerk, Gewerbe oder als großzügiges Mehrgenerationenhaus.

### Lage

Ruhige Lage im schönen Kraichgau.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage einer Ortsdurchfahrt von Rohrbach, geprägt durch eine historische Dorfstruktur mit hoher Bebauungsdichte.

Rohrbach ist ein ruhiger Ortsteil von Eppingen im landschaftlich reizvollen Kraichgau.

Die Region bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit – Heilbronn, Sinsheim und Karlsruhe sind mit dem Auto oder der S-Bahn schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Infrastruktur finden sich im nahegelegenen Stadtzentrum von Eppingen.

### Ausstattung

- 2 getrennte Wohnungen
- viele Nutzungsräume
- Natursteinboden
- Garage
- Gaszentralheizung
- Gasbefeuerung



**Außenansicht des Wohnhauses**



**Großzügige Hausdurchfahrt**



**Eine der drei Küchen**



**Esszimmer - Küche**



**Wohnzimmer**



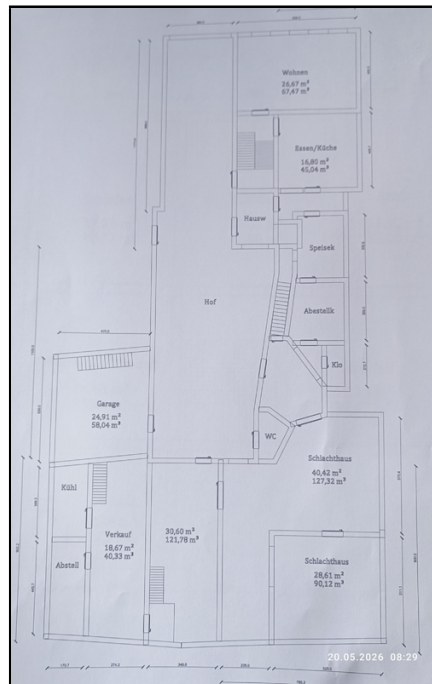
**Büro**



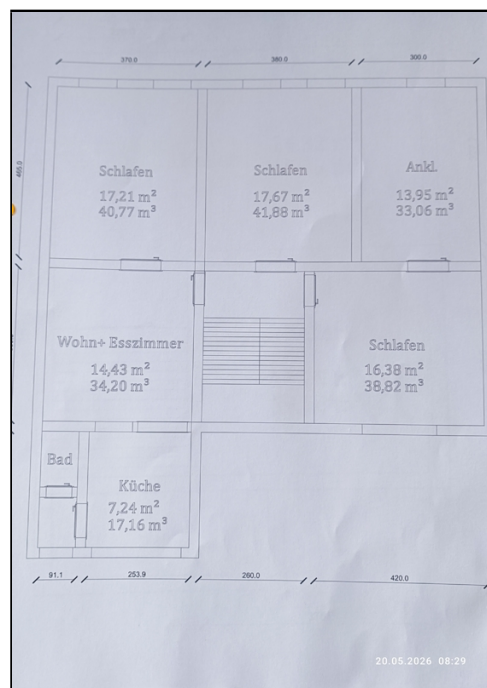
Dachgeschoss



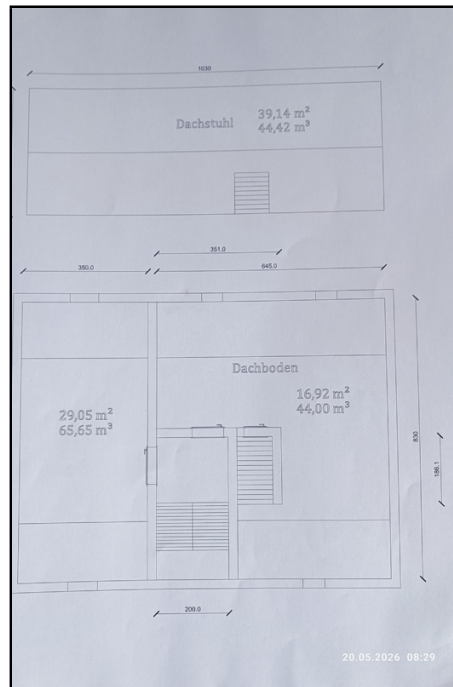
Studio



**Grundriss Erdgeschoss**



**Grundriss Obergeschoss**



Grundriss Dachgeschoss



Provisionstempel

Hinweis zu Inventar und Zubehör:

Grundsätzlich sind in unseren Angeboten die Möblierung, Einbauküchen, Markisen oder sonstiges Inventar und Zubehör nicht im Kaufpreis bzw. der Kaltmiete enthalten!

Falls diese doch Bestandteil sind, haben wir es in der Ausstattungsbeschreibung explizit vermerkt.

Da wir Angaben und Daten der Immobilienangebote nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von deren Richtigkeit überzeugt. Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt. Für Veränderungen des Zustandes des jeweiligen Angebotes während der Angebotsdauer übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.