

## Exposé - Nr. AME1.2958

Kaufobjekt  
75031 Eppingen

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Axel Muth  
07262/91500

### Vielseitiges Wohn-und Geschäftshaus mit Büro und Nebengebäuden



Arbeiten im Wohnhaus

Eckdaten	
<b>Objektart</b>	Wohn+Geschäftshaus
<b>Objekttyp</b>	Wohn+Geschäftshaus
<b>PLZ</b>	75031
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Eppingen
<b>Wohnfläche</b>	ca. 142 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 300 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	7
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 1.213 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	350.000,00 €
<b>gebraucht/gepflegt</b>	Ja
<b>Baujahr</b>	1912
<b>Zustand</b>	Saniert
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis

<b>Energieausweis gültig bis</b>	18.12.2035
<b>Endenergiebedarf</b>	384,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1912
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Befuerung</b>	Öl
<b>Heizungsart</b>	Ölzentralheizung
<b>Stellplatzart</b>	Garage, Stellplatz im Freien
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Kamin</b>	Ja
<b>Gartennutzung</b>	Ja
<b>Dist.Kindergarten (km)</b>	0,50 km
<b>Dist.Grundschule (km)</b>	0,50 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	5 km

<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	5 km
<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort

### Beschreibung

Dieses großzügige, vielseitige Anwesen wurde bisher gewerblich genutzt.

Das Haupthaus ist modern, freundlich und hell, es hat 7 Büroräume, eine Küche, ein kleines Bad im EG und ein größeres im OG.

Ein separates Künstleratelier mit Werkstatt wurde vom Vorbesitzer als Bildhauerei und Malerei genutzt.

Die außerordentlich große, trockene Scheune hat mehrere Ebenen und bietet im EG Parkmöglichkeiten für PKW und Wohnmobil.

Eine separate Einzelgarage ist direkt in der Hofeinfahrt.

Ein Gewölbekeller und eine kleine Grünfläche runden hier alles toll ab.

Wohnen und arbeiten unter einem Dach ist durchaus denkbar.

### Lage

Ideal, um Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden.

Das Haus liegt ruhig im Eppinger Stadtteil Rohrbach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind schnell zu erreichen, und auch die Innenstadt von Eppingen ist nur wenige Minuten entfernt. Die naturnahe Umgebung bietet viel Ruhe und Platz

### Ausstattung

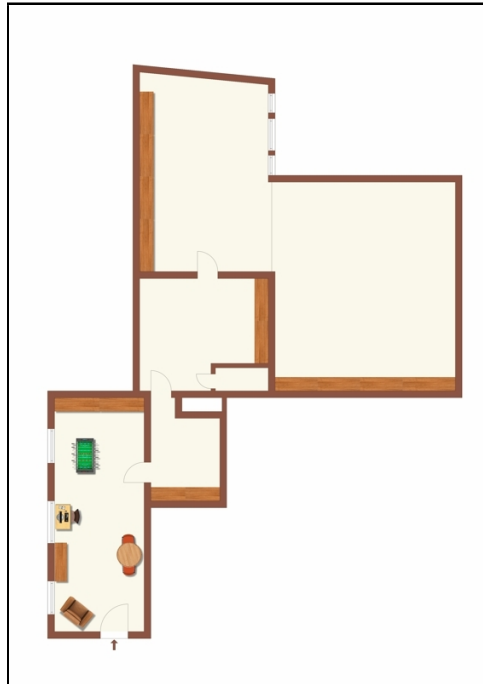
- Erstklassige Ausstattung für Dein neues Zuhause
- Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Wärme
- Großzügiger Garten zur Erholung und kreativen Gestaltung
- Sichere Garage und Stellplatz für Autos
- Effiziente Ölzentralheizung mit Heizkessel für Öl und Festbrennstoffe
- Vorbereiteter Gasanschluss
- Elegante Sprossenfenster
- Separates Atelier im Nebengebäude für kreative Projekte
- Große Scheune bietet zusätzlichen Raum
- 2014 kernsaniertes Anwesen vereint modernen Komfort mit historischem Charme
- schöner Innenhof
- Gewölbekeller



GR EG



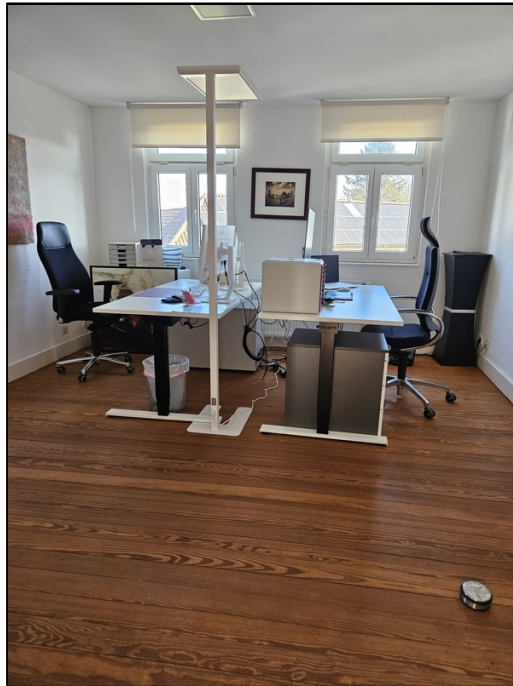
GR OG



GR Nebengebäude



Treppenhaus von oben



freundliche Räume



Gast oder Büro



Dein Vorteil bei uns!

Scannen Sie diesen Code und lassen Sie sich von weiteren Immobilienangeboten auf unserer Website überzeugen!

(Die App zum Scannen des Codes finden Sie im Appstore Ihres Smartphones)



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.