

Exposé - Nr. AME1.3007

Kaufobjekt

Adelshofer Str. 53, 75031 Eppingen

Ihr Ansprechpartner:

Herr Axel Muth

07262/91500

Ehemaliges Hofgut Zylinderhof über 3300m² Gelände, 9 Wohneinheiten sowie Gewerberäume.



Gesamtes Anwesen

Eckdaten	
Objektart	Wohn+Geschäftshaus
Objekttyp	Wohn+Geschäftshaus
PLZ	75031
Land	Deutschland
Ort	Eppingen
Wohnfläche	ca. 870 m ²
Nutzfläche	ca. 400 m ²
Anzahl Zimmer	26
Grundstücksgröße	ca. 3.393 m ²
Anzahl Wohneinheiten	9
Kaufpreis	1.100.000,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	60.000,00 €
renovierungsbedürftig	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Renovierungsbedürftig

Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	04.10.2036
Endenergiebedarf	393,20 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis	1900
wesentlicher Energieträger	Holz
Befuerung	Öl, Alternativ
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Etagenanzahl	3
Dist.Kindergarten (km)	0,70 km
Dist.Grundschule (km)	0,90 km
Dist. Realschule (km)	2,50 km

Dist. Gymnasium (km)	2 km
Verfügbar ab	sofort
Vermietet	Ja

Beschreibung

Das geschichtsträchtige ehemalige Hofgut „Zylinderhof“ in Eppingen bietet auf einem weitläufigen Grundstück von 3.393 m² ein vielseitiges Entwicklungspotenzial. Die Liegenschaft setzt sich aus einem markanten Ursprungsbauwerk aus dem Jahr ca. 1900 sowie einem rückwärtigen Anbau aus dem Jahr 1961 zusammen. Insgesamt stehen rund 870 m² Wohnfläche zur Verfügung, die sich auf 9 separate Wohneinheiten aufteilen und derzeit vollständig vermietet sind. Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 400 m² Nutzfläche, welche sich auf ehemalige Scheunenteile, Lager- und Kellerräume verteilt.

Die Grundrisse der Wohnungen variieren von der kompakten Ein-Zimmer-Einheit bis hin zur großzügigen Mehr-Zimmer-Wohnung über mehrere Etagen. Durch den Verzicht auf Denkmalschutz eröffnet das Anwesen Investoren und Projektentwicklern flexible Handlungsspielräume – von einer umfassenden Kernsanierung über eine bauliche Nachverdichtung auf dem großflächigen Areal bis hin zu einer kompletten Neugestaltung. Das Gebäude befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Gesamtzustand

und bietet damit die Möglichkeit, modernen Wohnraum im Kraichgau neu zu definieren.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Adelshofener Straße 53 in der großen Kreisstadt Eppingen im Landkreis Heilbronn. Die Stadt bietet eine solide regionale Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr im Kraichgau.

Ausstattung

Das Anwesen ist in solider Massivbauweise aus Sand- und Ziegelstein errichtet. Die Wohneinheiten verfügen über isolierverglaste Kunststofffenster; als Bodenbeläge wurden vorwiegend Laminat, Fliesen und Teppichböden verwendet. Die Wandflächen sind überwiegend mit Rauputz und Tapeten versehen, teilweise ergänzt durch holzvertäfelte Decken. Eine der Wohneinheiten ist zusätzlich mit einem offenen Kamin ausgestattet. Einheit 9 verfügt über eine großzügige Terrasse.

Die Beheizung erfolgt dezentral über Einzelöfen (Öl- und Holzfeuerung). Die Warmwasseraufbereitung wird über dezentrale Elektroboiler gewährleistet. Für Fahrzeuge und Lagerzwecke stehen insgesamt 12 Garagenplätze sowie ca. 10 Pkw-Freiplätze auf dem gepflasterten Hofareal zur Verfügung.



Ansicht Richtung nord



Fassade nördlich



Fassade südlich



2ein Gebäudeflügel



Garagenpark auf dem Platz

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.