AXEL MUTH IMMOBILIEN

Exposé - Nr. AME1.3025

Kaufobjekt
Gochsheimer Straße 2, 75031 Eppingen

Ihr Ansprechpartner:
Frau Silke Koch-Gruidl
07262915011

Wohnhaus mit 10 Zimmern, gewerblich nutzbaren Nebengebäuden für Macher.



Gebäudefront

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn und Geschäftshaus
PLZ	75031
Land	Deutschland
Ort	Eppingen
Wohnfläche	ca. 250 m^2
Nutzfläche	ca. 121 m^2
Anzahl Zimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 380 m^2
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Wohneinheiten	2
Gastrofläche	ca. 18,67 m^2
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Gewerbefläche	ca. 158,37 m^2

Kaufpreis	215.000,00 €
renovierungsbedürftig	Ja
Baujahr	1900
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	03.06.2036
Endenergiebedarf	386 kWh/(m^2*a)
Baujahr lt. Energieausweis	1910
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Boden	Naturstein
Heizungsart	Gaszentralheizung
Stellplatzart	Garage
Etagenzahl	3
Küche	Einbauküche, offene Küche, Wohnküche

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

Kamin	Ja
Dist.Kindergarten (km)	0,10 km
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja

Beschreibung

Viel Platz !
Massiv gebautes Wohnhaus mit 2 getrennt nutzbaren 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^2.

Die Nebenräume wurden gewerblich als Partyservice genutzt und sind noch teilweise so ausgestattet.
Die Immobilie umfasst außerdem eine großzügige Werkstatt.

Der Innenhof ist gepflastert und durch ein großes Scheunentor zugänglich.

Das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Handwerk, Kleingewerbe oder als großzügiges Mehrgenerationenhaus es bedarf jedoch einer Renovierung. Das macht die Sache um so interessanter.

Lage

Ruhige Lage im schönen Kraichgau.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage 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

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Massivbauweise und ein großzügiges Raumgefühl mit hohen Decken. Sie verfügt über zwei Wohneinheiten, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einen Innenhof, eine Werkstatt sowie gewerblich genutzte Räume, die sich ideal für Arbeiten, Lagerung oder zusätzliche Nutzungen eignen.

Der Boden ist mit Naturstein ausgestattet, was den Räumen eine langlebige Note verleiht. Ein Kamin sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Für Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung. Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung mit Gasbefeuerung.

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



Außenansicht des Wohnhauses



Provsionfrei für Käufer

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



Hausdurchfahrt



Esszimmer - Küche

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



Wohnzimmer



Büro

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



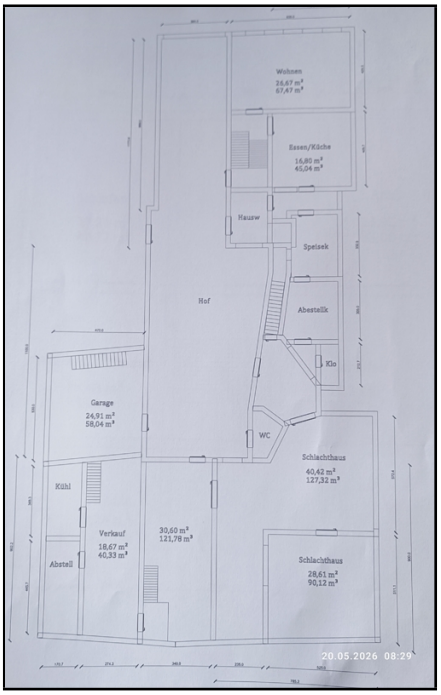
Dachgeschoss



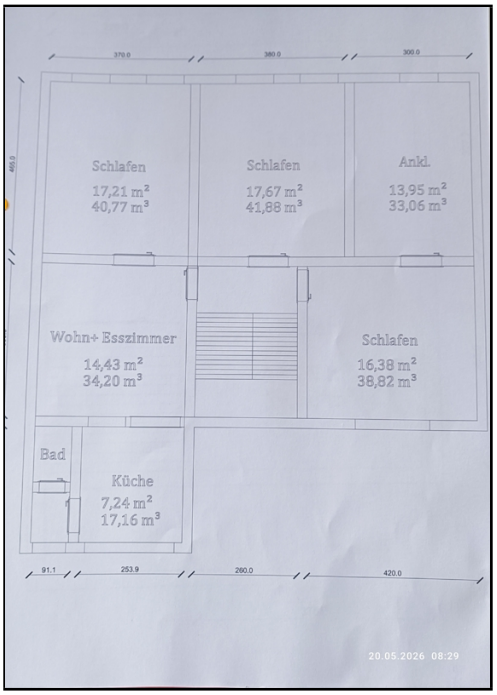
Studio

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



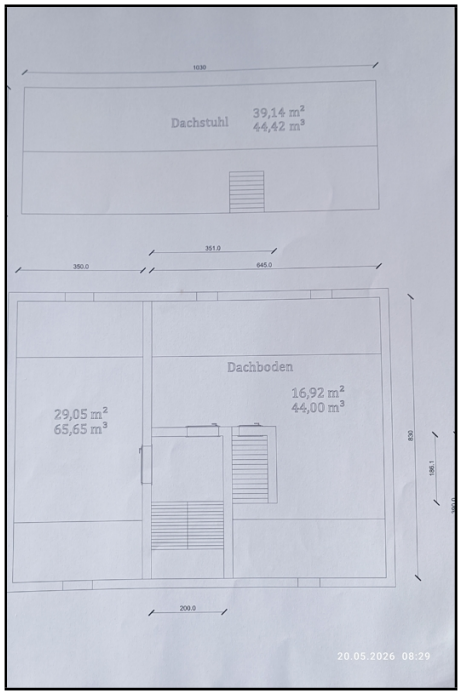
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



Grundriss Dachgeschoss

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

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.

Tel: 07262915011

eMail: kaufanfrage@muth-immo.com
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen