

Immo-ID: 109890
Anbieter-Objekt-ID: 105308

Potenzial entfesseln: Vielseitiges Haus in Eggenstein-Leopoldshafen mit grenzenlosen Möglichkeiten



Preis/Kauf:
389.000,00 €

Wohnfläche:
59 m²

Anzahl Zimmer:
7

Grundstücksfläche:
139 m²

Courtage/Kautions:
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.
KG

Frau Andrea Gebauer
Karl-Friedrich-Straße 22
76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 98749-31

Telefax: 0721 98749-32

anfragen@vbpur-immobilien.de

www.vbpur-immobilien.de


Ort:
76344 Eggenstein-Leopoldshafen

Beschreibung:
Willkommen in diesem faszinierenden Wohn- und Geschäftshaus, das sich in der bezaubernden Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen präsentiert.

Die Lage des Wohn- und Geschäftshauses ist im Zentrum optimal gelegen. Eingebettet in die idyllische Umgebung von Eggenstein-Leopoldshafen, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zur dynamischen Stadt Karlsruhe. Verkehrsanbindungen sind gut, und die florierende Wirtschaftsregion eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten für geschäftlichen Erfolg.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine leere und entwicklungsfähige Ladeneinheit, die nur darauf wartet, mit Leben gefüllt zu werden. Diese vielseitige Fläche bietet Ihnen eine Fülle von Möglichkeiten für Ideen. Ganz gleich, ob Sie einen innovativen Einzelhandel, ein modernes Büro oder eine einladende Praxis planen - hier können vielfältige Möglichkeiten in die Tat umgesetzt werden. Dank der exponierten Lage profitieren Sie von einer hohen Sichtbarkeit.

Im ersten Stock erwartet Sie ein Büro mit separatem WC. Dieser Raum bietet Ihnen eine ideale Umgebung, um kreativen Ideen umzusetzen und Ihren geschäftlichen Aktivitäten ungestört nachzugehen. Die klare Struktur des Raumes ermöglicht eine individuelle Gestaltung und lässt

 **creditweb**
So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

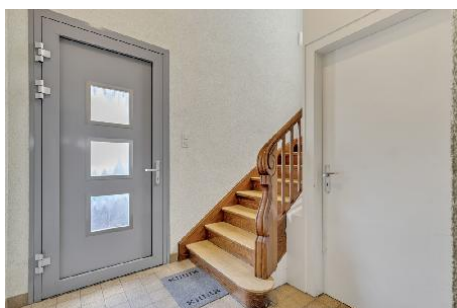
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109890

Anbieter-Objekt-ID: 105308



Beschreibung (Forts.):
Raum für Ihre persönliche Vision.

Als zusätzlicher Höhepunkt des Hauses erwartet Sie eine charmante 2-Zimmer-Wohnung, die bereits vermietet ist. Diese moderne und gemütliche Wohnung bietet den perfekten Rückzugsort für ihre Bewohner und ist eine attraktive Kapitalanlage für Investoren.

Dach des Gebäudes bietet Ihnen eine spannende Erweiterungsmöglichkeit. Hier können Sie weiteren großzügigen Wohnraum schaffen oder andere visionäre Nutzungsmöglichkeiten wahr werden lassen.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Eggenstein-Leopoldshafen ist eine einzigartige Gelegenheit, die beste Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu verwirklichen oder eine stabile Altersvorsorge zu schaffen. Nutzen Sie diese Chance und gestalten Sie Ihre Zukunft in diesem Haus.

Lage:

Verkehr: Die Gemeinde liegt an der in Nord-Süd-Richtung zwischen Mannheim und Rastatt und durch Karlsruhe verlaufenden Bundesstraße 36 und ist darüber hinaus mit der Stadtbahn Karlsruhe Linie S 1 /S 11, die auf der Hardtbahn verkehrt, zu erreichen. Nach Osten existieren Landstraßen, nach Westen nur eine Verbindung mit der Rheinfähre zwischen Leopoldshafen und Leimersheim.

Bildungseinrichtungen: In der Gemeinde gibt es die



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

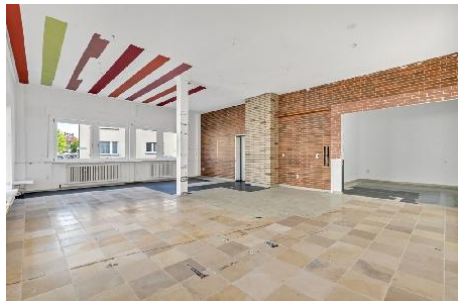
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109890

Anbieter-Objekt-ID: 105308



Lage (Forts.):

Gemeinschaftsschule Eggenstein, die „Lindenschule“ (Grundschule Eggenstein) sowie die Grundschule Leopoldshafen. Ferner befinden sich im Ortsteil Eggenstein fünf Kindergärten in Trägerschaft der Gemeinde („Spielkiste“, „Malkasten“, „Märchenwald“, „Regenbogenexpress“ und „Schatzkiste“) und im Ortsteil Leopoldshafen zwei kirchliche Kindergärten („Kita Rheinpiraten“ und „Albertus-Magnus“). Der Campus Nord des KIT verfügt über eine eigene Kindertagesstätte für betriebliche Angehörige. Die Volkshochschule in Eggenstein-Leopoldshafen ist eine öffentliche Einrichtung der Weiterbildung.

Sport und Freizeit: Von Ausflüglern gern besuchte Orte sind der Vogelpark, der alte Hafen und die Rheinfähre Leopoldshafen. Ferner verfügt die Gemeinde über zahlreiche Sportanlagen (Fußball- und Basketballplätze), Sporthallen sowie über ein Schwimmbad und mehrere Baggerseen. In der Gemeinde sind zahlreiche Vereine vertreten – wie insbesondere: 27 Sportvereine, 9 Gesang- und Musikvereine, 9 Caritative Vereine und Hilfsorganisationen, 5 Vereine für Obst und Garten / Natur und 6 Vereine für Tierfreunde

Ausstattung:

- hervorragende Lage im Zentrum
- Tolle Sichtbarkeit
- Unglaubliches Entwicklungspotenzial
- leerstehende Ladeneinheit im Erdgeschoss (zuletzt 1.000 Euro Kaltmiete pro Monat)
- leerstehendes Büro im 1. OG (ehemalige



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

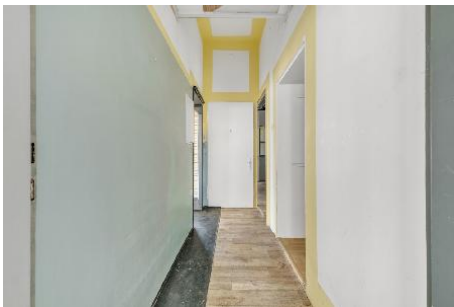
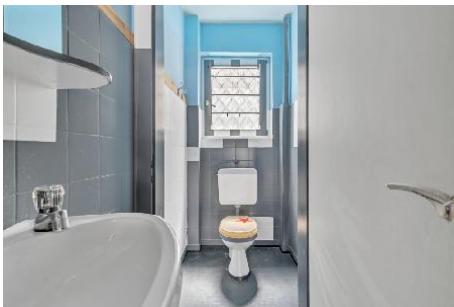
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109890

Anbieter-Objekt-ID: 105308



Ausstattung (Forts.):

Fahrschule)

- vermietete Wohnung im 1. OG
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Unterkellert
- Öl-Zentralheizung erneuert
- Fenster Obergeschoss aus 1995
- Fenster im Erdgeschoss aus 2017 (ausgenommen Schaufenster)
- Elektrik Erdgeschoss teilweise erneuert
- uvm.

Sonstiges:

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 274.70

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Öl

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m²a)

Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m²a)

Baujahr: 1987

Heizungsart: Gas-Heizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse:



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109890

Anbieter-Objekt-ID: 105308



Energiedaten:

D

Energiepass Wärmewert: 123000000.00

Energiepass Stromwert: 134000000.00

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109890

Anbieter-Objekt-ID: 105308



creditweb
 So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
 Über 300 Banken im Vergleich

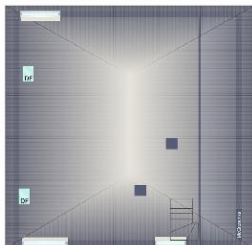


Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
 Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
 Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
 creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
 Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109890

Anbieter-Objekt-ID: 105308



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de