

Immo-ID: 110281

Anbieter-Objekt-ID: StS-13981

## Flexibel nutzbares Gewerbeobjekt mit Halle, Büros, Penthausewohnung und Platz für Erweiterungen



Preis/Kauf:

849.000,00 €

Wohnfläche:

517 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:

13

Grundstücksfläche:

1.500 m<sup>2</sup>

Courteage/Kaution:

Courteage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:

bks Finanz Vermittlung AG

Herr Paul Scherf

Südring 1

75031 Eppingen

Telefon: 00491717162995

Telefax: 0721 381340 34

 **creditweb**  
www.immobilio.de  
So muss Baufinanzierung sein.

Ort:  
75031 Eppingen

Beschreibung:

- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!
- Flexibel nutzbares Geschäftsgebäude mit Penthausewohnung
- 2 Büroetagen und integrierte Gewerbehalle (auch separat vermietbar)
- Durchdachte Architektur mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und hoher Variabilität!
- Hervorragende Energiebilanz durch Solarthermieanlage und Photovoltaik
- Unbebaute Fläche bietet viel Platz für Erweiterungen

2001 wurde das Wohn- und Geschäftsgebäude für ein Familienunternehmen mit Fotostudio und einer Full-Service-Werbeagentur gebaut.

Die auf Flexibilität ausgerichtete Bauweise mit nicht tragenden Innenwänden ermöglicht eine unproblematische Änderung der Innenraumauflteilung.

Durch die flexibel gestaltbaren Wohn- und Gewerbeträßen bieten sich zahlreiche anderweitige Nutzungsmöglichkeiten, so auch die Vermietung einzelner Bereiche.

Das 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück ist nur zur Hälfte bebaut und besitzt einen inzwischen parkähnlichen Garten mit viel Potential für weitere Gebäude.

AUFTHEILUNG (ohne Verkehrsflächen):



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: 110281

Anbieter-Objekt-ID: StS-13981



#### Beschreibung (Forts.):

##### ERDGESCHOSS:

Gewerbehalle, beheizt, Gesamtfläche 169 m<sup>2</sup>

Geschäftsräume / Büros, 74 m<sup>2</sup>

- 1 Halle mit doppelter Geschosshöhe und Empore
- 1 Empore Lager, Werkstatt, mit Wasseranschlüssen
- Starkstromanschlüsse
- 3 Zimmer / Büros
- 1 Personalküche
- 1 Bad / WC

##### OBERGESCHOSS:

Geschäftsräume, 72 m<sup>2</sup>:

- 4 Zimmer/ Büros
- Anschlüsse für Personalküche
- 1 WC

##### DACHGESCHOSS:

6,5 Zimmer Maisonettewohnung, 175 m<sup>2</sup> :

- 4 Zimmer mit Empore
- 1 Hauswirtschaftsraum mit Empore
- 1 Essdiele mit Empore und 2 offenen Räumen auf der Gallerie
- 1 Wohnzimmer mit Kaminofen
- 1 Wohnküche
- 2



## 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: 110281

Anbieter-Objekt-ID: StS-13981



#### Beschreibung (Forts.):

##### Bäder

- 1 Gäste-WC
- 2 Dachterassen (Südost + Südwest)

#### AUSSENBEREICH:

- 1 Garage
- 5 PKW-Stellplätze im Freien
- Breiter Einfahrtsbereich (für LKW's geeignet)
- 10.000 Liter Regenwasserzisterne
- ca. 600 m<sup>2</sup> freie Baufläche

#### Lage:

Eppingen - die Fachwerkstatt mit Pfiff - ist eine große Kreisstadt im Landkreis Heilbronn mit reichhaltigem Freizeitangebot, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Immobilie liegt direkt am grünen Stadtrand, aber nur 1-3 Autominuten zur B 293, Penny, Aldi und Edeka, sowie zur S-Bahn-Haltestelle und zur Innenstadt; also ein perfekter Standort, wenn man vollen Arbeitseinsatz und Familienleben sinnvoll verbinden oder als wachsendes Unternehmen ausreichend Platz für Erweiterungen haben möchte.

#### Ausstattung:

Das Gebäude wurde 2001 in Massivbauweise errichtet. Alle Innenwände sind nicht tragend, sodass eine flexible Innenraumaufteilung möglich ist.

Das Haus wird mittels einer modernen Gaszentralheizung mit solarer Unterstützung beheizt. Durch die Solarthermieanlage



## creditweb

So muss Baufinanzierung sein.



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

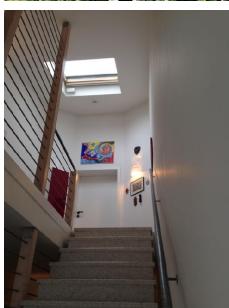
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110281

Anbieter-Objekt-ID: StS-13981



#### Ausstattung (Forts.):

wird im Sommerhalbjahr je nach Wetterlage so gut wie kein Gas benötigt. In der Wohnung und in den Büros gibt es Fußbodenheizung, in der Halle Gasdunkelstrahler, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Diese moderne Heizungsanlage lässt sich daher problemlos und mit wenig Aufwand auf Biogas umrüsten und mit einer Wärmepumpe ergänzen.

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes hat noch bis Ende 2030 eine garantierter Einspeisevergütung von 39,14 ct/Kwh. Je nach Sonnenintensität können Sie so mit einer Einspeisevergütung von ca. 340 € mtl. rechnen!

#### Sonstiges:

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (bitte geben Sie Ihre Telefonnummer zur Terminabstimmung an) zu. Hierfür steht Ihnen das Kontaktformular des Portalbetreibers zur Verfügung. Wir rufen Sie zwecks Terminvereinbarung zurück.

Der Energieausweis kann bei einer Besichtigung eingesehen



## 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: 110281

Anbieter-Objekt-ID: StS-13981



Sonstiges (Forts.):  
werden.

Gerne erstellen wir Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot mit leistungsstarken Konditionen.

Der Käufer verpflichtet sich, unbeschadet einer Gebühr von der Gegenseite, zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit der Beurkundung fällig.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie behilflich.

Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Verbrauch

Energieverbrauchs kennwert: 90.40

Befeuerungsart: Gas

Befeuerungsart: Solar

Baujahr: 2012

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88,4

Energiepass Stromwert: 65,5

Baujahr: 1948

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 88.40

Energiepass Stromwert: 65.50

Energiewert inkl. Warmwasser:



## 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: 110281

Anbieter-Objekt-ID: StS-13981



#### Energiedaten (Forts.):

Ja

Energiepass Kennwert: 118.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: vollständig renoviert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



## creditweb

So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:

Über 300 Banken im Vergleich

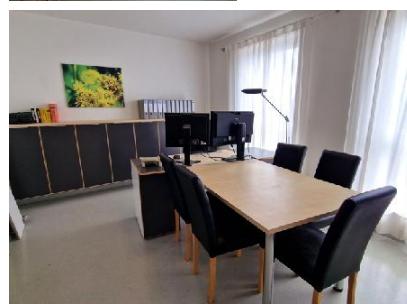
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort

creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110281

Anbieter-Objekt-ID: StS-13981



## creditweb

So muss Baufinanzierung sein.



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

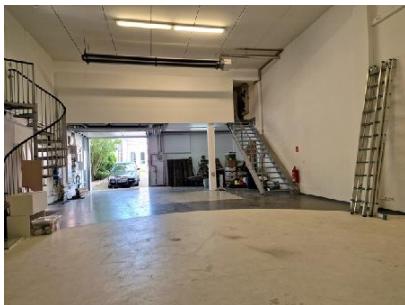
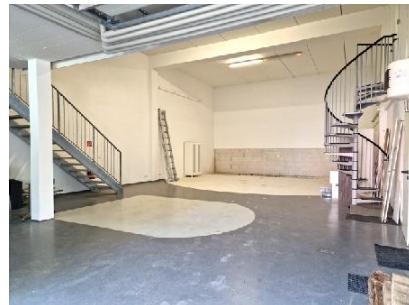
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



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

Immo-ID: 110281

Anbieter-Objekt-ID: StS-13981



 **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: 110281

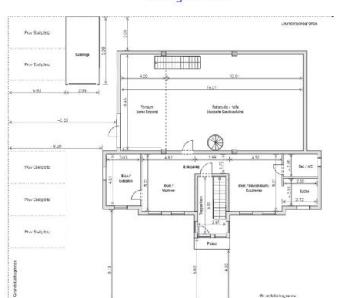
Anbieter-Objekt-ID: StS-13981



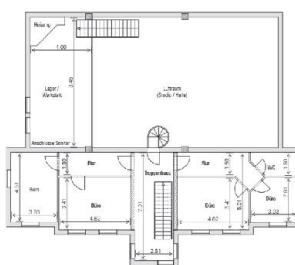
Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

**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