

# Eppelheim, Hebelstr.4: 1-FH, OPEN HOUSE 9.11. 10.00–10.30h, sanierungsbedürftig FREI keine Käufer-Provision



69214 Eppelheim

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 395.000 EUR

Objekt-Nr.: 2459KHBr

**Bruder Immobilien e.K.**

*nicht wohnen-LEBEN*



## Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder h

E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)

Tel: +49 6221 5028430

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Immobilie:                                       | EFH                        |
| Grundstückgröße:                                 | ca. 266 m <sup>2</sup>     |
| Gartenfläche:                                    | ca. 150 m <sup>2</sup>     |
| Terrassen-/Balkonfläche:                         | ca. 35 m <sup>2</sup>      |
| Nutzfläche:                                      | ca. 50 m <sup>2</sup>      |
| Etagenanzahl:                                    | 2                          |
| Schlafzimmer:                                    | 3                          |
| Badezimmer:                                      | 2                          |
| Keller:  | Ja                         |
| Objektzustand:                                   | renovierungsbedürftig      |
| Baujahr:   | 1960                       |
| Qualität der Ausstattung:                        | renovierungsbedürftig      |
| Heizungsart:                                     | Nachtspeicher              |
| Befeuerungsart:                                  | Elektroheizung             |
| Energieverbrauchskennwert:                       | 182 kWh/m <sup>2</sup> *a, |
| Effizienzklasse F, Ausweistyp:                   | Bedarf,                    |
| Energieträger: Strom, Baujahr der Anlagetechnik: | 1960                       |
| Bezugsfrei ab:                                   | n. Vereinb.                |

Anzahl Garage/Stellplatz: 0

Objekt Nr. 2459KHBr

Bruder Immobilien e.K.  
Telefon: +49 6227 5449640  
Mobil: +49 172 3918136

# Eppelheim, Hebelstr.4: 1-FH, OPEN HOUSE 9.11. 10.00–10.30h, sanierungsbedürftig FREI keine K-Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 395.000 EUR

## Objektbeschreibung:

Hebelstr. 4, Samstag 9.11.24 10.00 -10.30h  
Drohnen Video <https://youtu.be/3tfDW-5RQHo>  
Innen Video <https://youtu.be/yopmXDwqqKU>

EG:

Wohnzimmer: 36m<sup>2</sup>, Zugang zur  
Terrasse 20m<sup>2</sup>, Südlage  
Esszimmer: 12 m<sup>2</sup>  
Küche: 5m<sup>2</sup>  
Bad: 4m<sup>2</sup>, Dusche, Fenster,  
modern  
Diele: 5 m<sup>2</sup>  
Windfang 4m<sup>2</sup>

OG

Schlafzimmer 18m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer 16m<sup>2</sup>  
Balkon 13m<sup>2</sup>, Südlage  
Kinderzimmer 12m<sup>2</sup>  
Bad 8m<sup>2</sup>, Wanne, Dusche, Retro-  
Design, 2 Fenster  
Flur 7m<sup>2</sup>

DG

2 Hobbyräume

Keller ca. 50m<sup>2</sup>

Heizung: Nachtspeicheröfen 1980

Das direkte Nachbarhaus (3-FH) wird gleichfalls  
von uns verkauft

Energiebedarf (durchschnittlich): 183 kWh/  
(m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 18Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr  
(Energie für Warmwasser enthalten), F,  
Nachtspeicheröfen

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser  
kopieren:  
<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:  
<http://www.sonnenverlauf.de>

## Ausstattung:

Hebelstr. 4, Samstag 9.11.24 10.00 -10.30h  
Drohnen Video <https://youtu.be/3tfDW-5RQHo>  
Innen Video <https://youtu.be/yopmXDwqqKU>  
Dieses 1960 als 2-Familienhaus gebaute Anwesen  
wurde schnell als Einfamilienhaus umgebaut und  
genutzt.

Wie dort üblich, steht es direkt am Bürgersteig  
mit anderen, älteren und jüngeren Häuser in einer  
Reihe aneinandergesetzt.

Im EG ist natürlich das große Wohnzimmer mit  
36m<sup>2</sup> dominierend, zwei große Flügeltüren führen  
direkt auf die Süd-Terrasse, die auch einen  
Abgang in den Garten hat.

Die Küche ist mini, kann aber natürlich leicht in  
das davor liegende Eß-Zimmer (12m<sup>2</sup>)  
ausgeweitet werden

Im Erdgeschoß finden wir außerdem ein  
modernes Duschbad.

Im Obergeschoß, früher eine eigene Wohnung,  
finden wir 3 Schlafzimmer, von denen zwei auf  
den Südbalkon gehen. Die ehemalige Küche  
wurde mit dem Bad zusammengelegt, so daß wir  
mit 8m<sup>2</sup> und zwei Fenstern einen sehr  
großzügigen Sanitärbereich haben.

Raumreserve bietet der Dachboden, der bereits  
mit zwei Räumen ausgebaut wurde, aber nicht zur  
Wohnfläche gerechnet wurde: hier oben kann z.B.  
das Homeoffice eingerichtet werden, Gästebereich  
(eigene Toilette und Waschbecken vorhanden),  
Spielzimmer für die Kinder, weitere Ideen  
willkommen.

Wie Sie auf den Bildern sehen, muss z.B. die  
Terrassenmauer repariert werden, andererseits  
ein überschaubarer Aufwand.



# Eppelheim, Hebelstr.4: 1-FH, OPEN HOUSE 9.11. 10.00–10.30h, sanierungsbedürftig FREI keine K-Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 395.000 EUR

Das direkte Nachbarhaus (3-FH) wird gleichfalls von uns verkauft

## Lage:

Hebelstr. 4, Samstag 9.11.24 10.00 -10.30h  
Drohnen Video <https://youtu.be/3tfDW-5RQHo>  
Innen Video <https://youtu.be/yopmXDwqqKU>

Das Einfamilienhaus liegt im westlichen Teil der Stadt. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 3 Gehminuten entfernt; bis zum nächsten Supermarkt sind es 500m und bis zum Stadtzentrum sind es 400m. Auch zum Feldrand ist es nicht weit, die Rudolf-Wild-Halle 250m, der nächste Italiener 100m. Eppelheim ist eine Stadt mit ca. 15.000 Einwohnern und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar. Sie liegt nur wenige Kilometer südwestlich der Erhebung des Odenwaldes, der mit seiner abwechslungsreichen Landschaft zum Wandern und im Winter zum Schlittenfahren einlädt. Ein breites Angebot an Schulen und Kindergärten bietet vor allem für Familien einen Anreiz sich in Eppelheim wohlfühlen. Neben fünf Kindergärten gibt es zwei Grundschulen, von denen eine zu dem Schul- und Sportkomplex gehört, in dem auch die Realschule, sowie das Gymnasium, eine Förderschule und mehrere Sport- und eine Schwimmhalle liegen. Ein weiterer Freizeitpunkt neben den diversen Sportangeboten, ist die Eishalle, sowie der Minigolfplatz. Ein Kino befindet sich in Heidelberg oder Schwetzingen (10 Min.). den Bürgern steht eine Stadtbibliothek zur Verfügung. Größter Arbeitgeber der Stadt sind die Rudolf-Wild-Werke im Süden mit ca. 1.400 Arbeitsplätzen. Außerdem gilt die Firma durch ihre Gewerbesteuerzahlungen als wichtigster Faktor für den städtischen Haushalt.

Die Autobahn A5 lässt sich in 3 Minuten erreichen und auch die nächstgrößere Stadt Heidelberg ist in 5 Minuten zu erreichen. Eppelheim grenzt direkt an Heidelberg, hat aber eine komplette eigene Infrastruktur; d.h. Sie können den Charme der Kleinstadt mit dem Flair der Kulturstadt Heidelberg verbinden und in der besten aller Welten leben. Auch die Quadratestadt Mannheim liegt nur 20 km entfernt. Mit der Straßenbahnlinie 22 lässt sich innerhalb von 20 Minuten die Heidelberger Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten erreichen. Auch der Heidelberger Bahnhof liegt von dort nicht weit entfernt. Mit dem Bus ist man in 10 Minuten in Schwetzingen. Innerhalb Eppelheims verkehrt der Stadtbus.

<http://www.eppelheim.de/>

## Sonstiges:

Hebelstr. 4, Samstag 9.11.24 10.00 -10.30h  
Drohnen Video <https://youtu.be/3tfDW-5RQHo>  
Innen Video <https://youtu.be/yopmXDwqqKU>

Nachteil: Sanierungsbedarf, kein Stellplatz  
Vorteil: viel Platz, Schnäppchenpreis, keine Käufer-Provision

Das direkte Nachbarhaus (3-FH) wird gleichfalls von uns verkauft

OPEN HOUSE: Interessenten brauchen sich nicht anzumelden, alle kommen zum selben Zeitpunkt +/- 15 Minuten, tragen sich in eine Liste ein (einzige Wartezeit), erhalten ein Kurz-Expose, gehen selbständig durch die Räume, können Fragen stellen. Wenn Ihnen die Immobilie gefällt, vereinbaren wir einen Zweit-Termin.



Eppelheim, Hebelstr.4: 1-FH, OPEN HOUSE 9.11. 10.00–10.30h, sanierungsbedürftig  
FREI keine K-Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 395.000 EUR

Auf diese Art erhalten alle Interessenten die gleiche Chance, - wenn beim klassischen sequentiellen Verfahren die ersten 3 eine Zusage geben, würden die letzten überhaupt keinen Besichtigungstermin mehr bekommen. Gleichzeitig sind die Wartezeiten minimal, Sie bekommen z.T. auch die Überlegungen und Fragen der anderen Interessenten mit, Sie stehen nicht unter Zeitdruck, kein Makler sitzt Ihnen im Nacken.

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“, "- 2024 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015-2021, sowie Capital

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können. Insbesondere Flächenangaben sind auch nicht verbindlich

Eppelheim, Hebelstr.4: 1-FH, OPEN HOUSE 9.11. 10.00–10.30h, sanierungsbedürftig  
FREI keine K-Prov

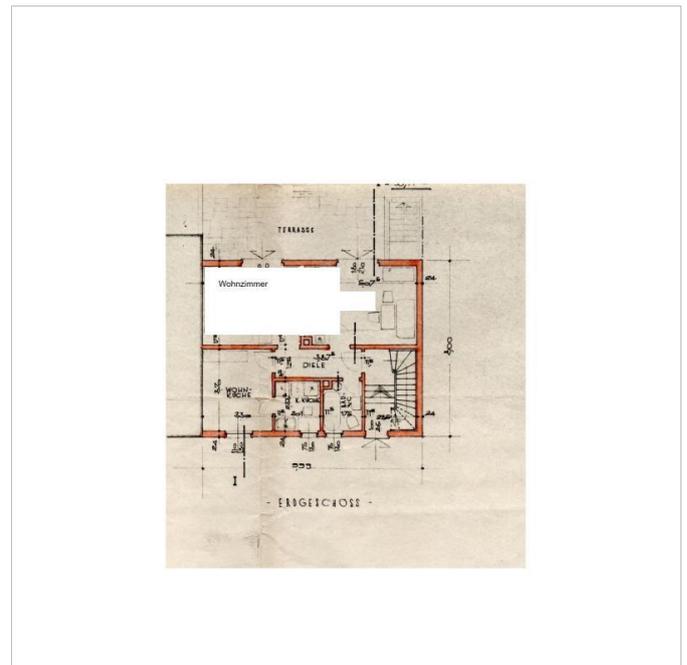


69214 Eppelheim

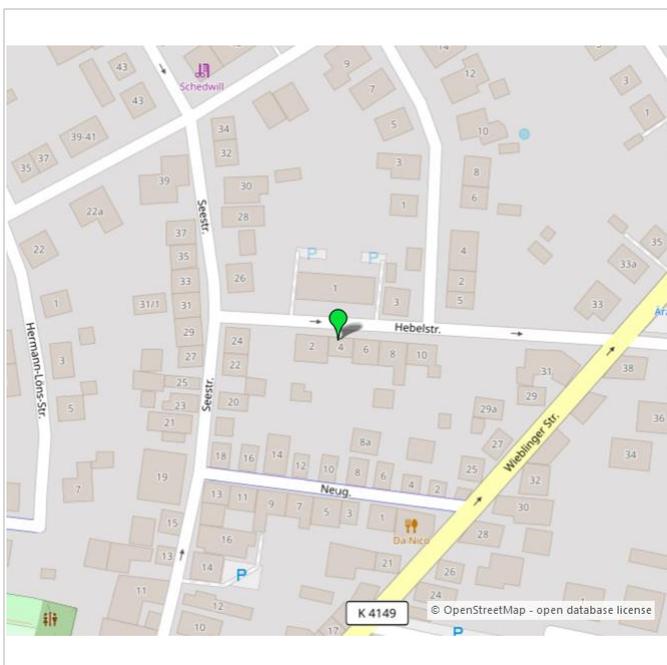
Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 395.000 EUR



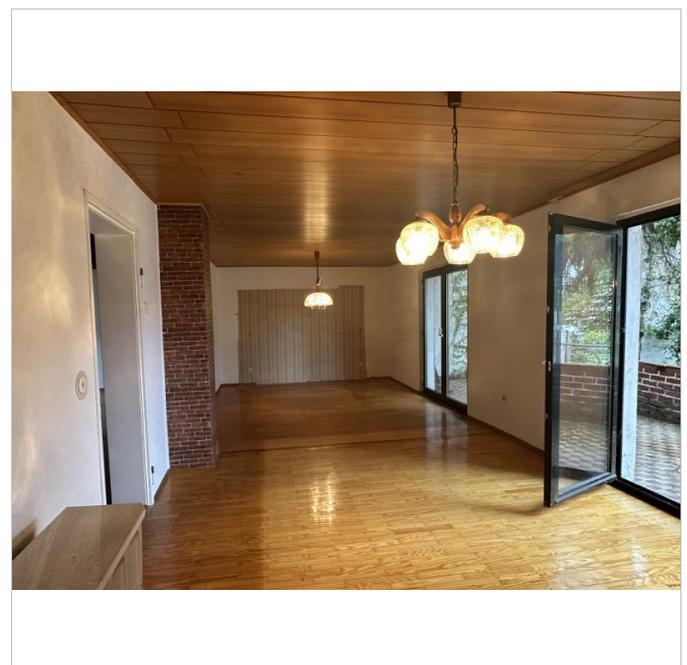
Titel Fassade



Grundriss EG



Umgebungskarte 1



Wohnzimmer

Eppelheim, Hebelstr.4: 1-FH, OPEN HOUSE 9.11. 10.00–10.30h, sanierungsbedürftig  
FREI keine K-Prov



69214 Eppelheim

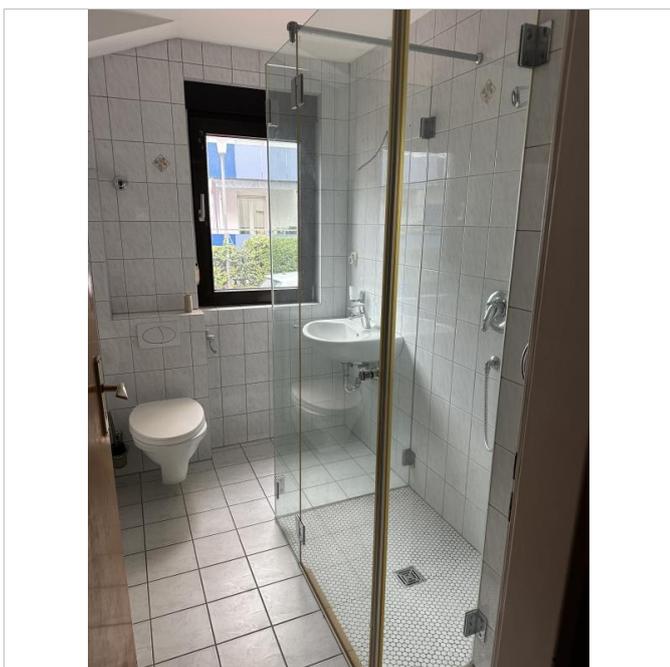
Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 395.000 EUR



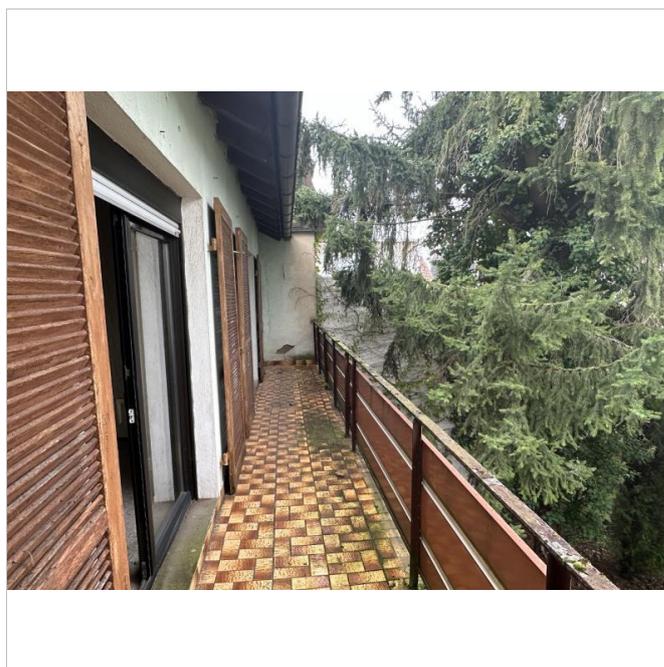
Terrasse



Verantwortlich E.-W. Bruder



Bad EG



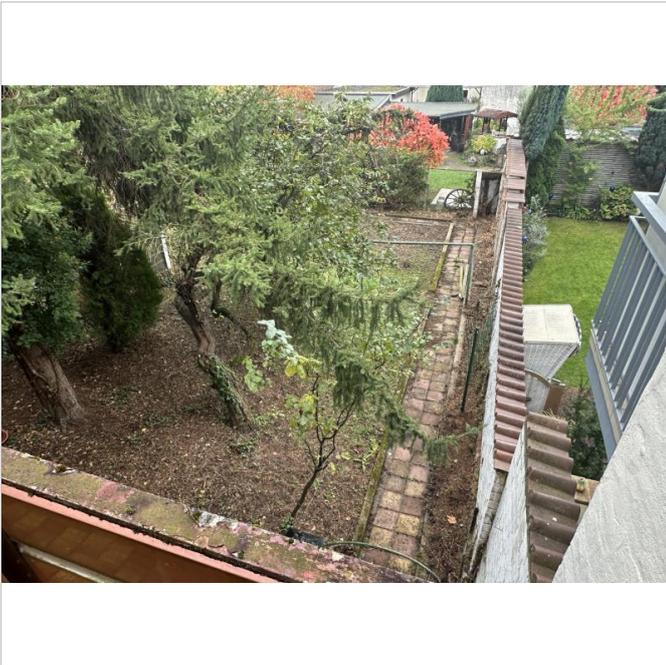
Süd-Balkon 10m lang

Eppelheim, Hebelstr.4: 1-FH, OPEN HOUSE 9.11. 10.00–10.30h, sanierungsbedürftig  
FREI keine K-Prov



69214 Eppelheim

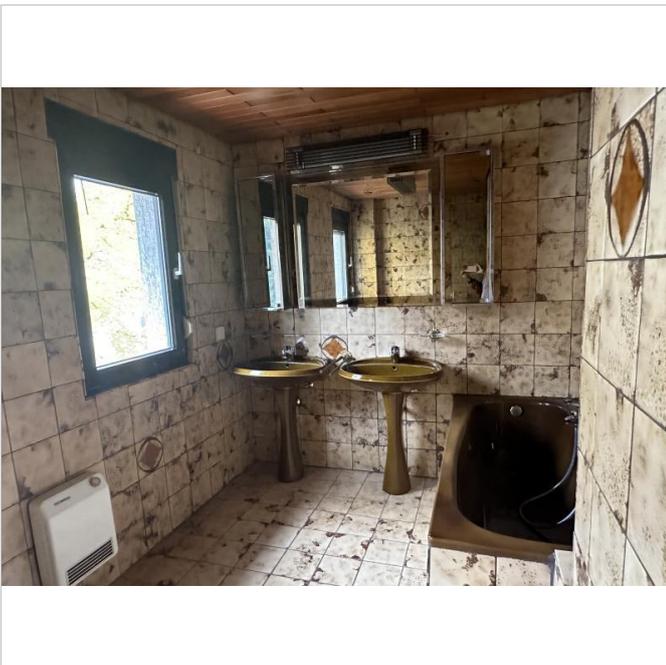
Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 395.000 EUR



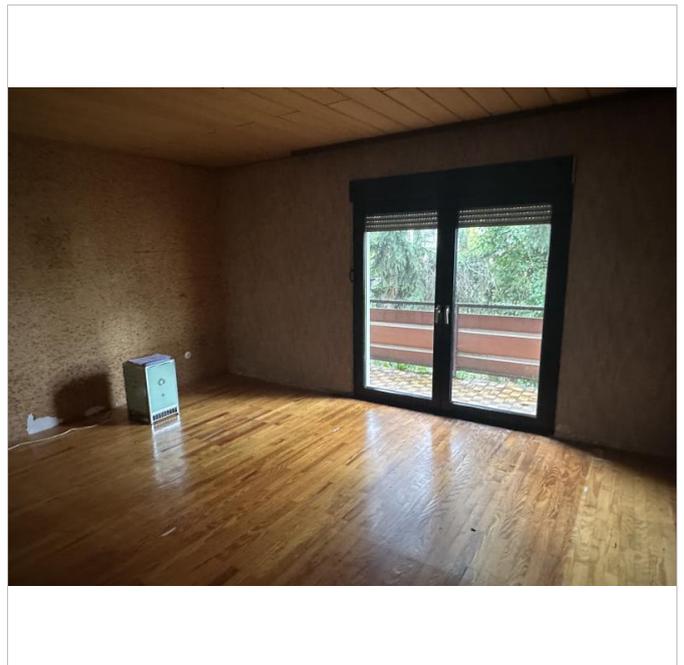
Blick in Garten



Typenschild Nachtspeicher



Bad OG Retro-Design



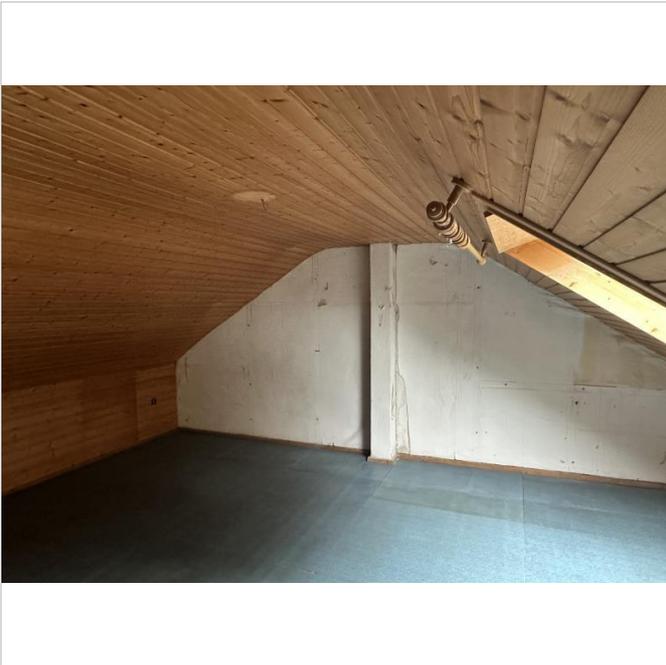
Schlafzimmer

Eppelheim, Hebelstr.4: 1-FH, OPEN HOUSE 9.11. 10.00–10.30h, sanierungsbedürftig  
FREI keine K-Prov

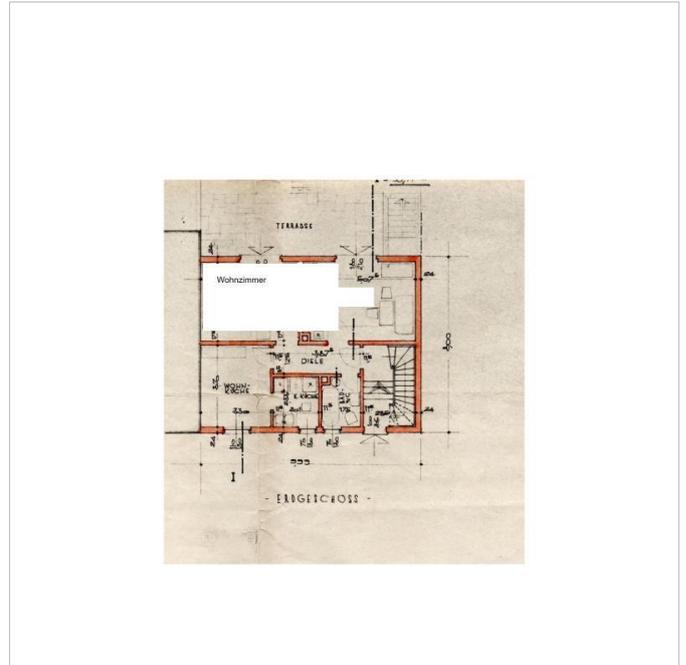


69214 Eppelheim

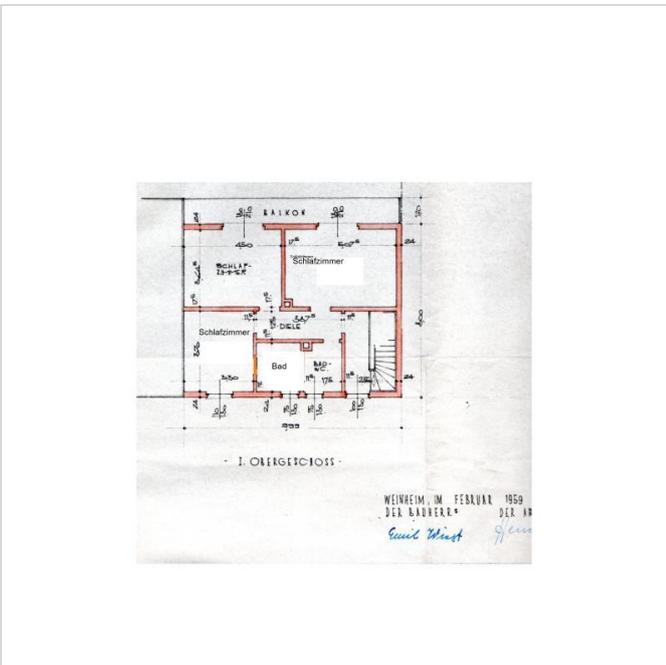
Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 395.000 EUR



Dachstudio



Grundriss EG Hebel



Grundriss OG Hebelstraße-4-OG

Eppelheim, Hebelstr.4: 1-FH, OPEN HOUSE 9.11. 10.00–10.30h, sanierungsbedürftig  
FREI keine K-Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 5  
Wohnfläche: ca. 139 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 395.000 EUR