

Eppelheim, Hebelstr. 6: 3-FH, Garten, sanierungsbedürftig, aber günstig, 2 Whg FREI, keine K- Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 192 m²
Kaufpreis: 375.000 EUR

Objekt-Nr.: 2494KHBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN

Ihr Ansprechpartner:
Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder
E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6221 5028430

Immobilie: 3-FH
Grundstückgröße: ca. 275 m²
Gartenfläche: ca. 150 m²
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 4 m²
Nutzfläche: ca. 50 m²
Etagenanzahl: 2
Schlafzimmer: 4
Badezimmer: 3
Keller: Ja
Objektzustand: renovierungsbedürftig
Baujahr: 1926
Qualität der Ausstattung: renovierungsbedürftig
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Gasheizung
Energieverbrauchskennwert: 223 kWh/m²*a,
Effizienzklasse G, Ausweistyp: Bedarf,
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:
2000

Bezugsfrei ab: sofort
Anzahl Stellplatz im Garten: 2 - 4

Eppelheim, Hebelstr. 6: 3-FH, Garten, sanierungsbedürftig, aber günstig, 2 Whg FREI, keine K-Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 192 m²
Kaufpreis: 375.000 EUR

Objektbeschreibung:

Drohnen Video <https://youtu.be/3tfDW-5RQHo>

Wohnung EG. FREI:

Wohnzimmer 15,35
SZ 13,50 m²
Küche 13,50
Bad 2,90
Flur 1,50
Freisitz 2,00
48,75

OG, FREI

WZ 16,6
SZ 14,2
KZ 11,25
Küche 15
Bad 12,1
Flur 5,25
Balkon 3
77,4

Dachgeschoss, vermietet

WZ 16,00
Küche 15,00
SZ 14,20
KZ 11,00
Flur 5,25
Bad 12

73,45

Keller ca. 50m²

Heizung: Gas-Zentral 2000 erneuert

Das direkte Nachbarhaus Nr.4 (1-FH) wird gleichfalls von uns verkauft

Energiebedarf (durchschnittlich): 233kWh/ (m²xa) entspricht ca. 23Liter Öl/m² im Jahr (Energie für Warmwasser enthalten), F,

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser kopieren:

<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:

<http://www.sonnenverlauf.de>

Ausstattung:

Drohnen Video <https://youtu.be/3tfDW-5RQHo>

Dieses 3-FH ist zwar renovierungsbedürftig, aber ein echtes Schnäppchen (den Ausdruck haben wir seit 5 Jahren nicht mehr gebraucht)!

Die Erdgeschoßwohnung ist als 2 -ZKB die kleinste, da sich auf dieser Ebene die Kfz-Durchfahrt in den Garten befindet. Hinter der Küche befindet sich ein kleiner Wintergarten, den man natürlich öffnen bzw. als Balkon/Terrasse vergrößern könnte. Die beiden Zimmer sind mit einem Durchgang verbunden, könnten aber auch leicht wieder getrennt werden

Im 1.OG haben wir eine 3-Zimmer-Wohnung, die gleichfalls leer steht und renovierungsbedürftig ist. Auch hier hinter der Küche ein kleiner Freisitz. Die Dachgeschoß - 3-Zimmer-Wohnung hat nur minimale Schrägen, ein helles Bad und ein großzügiges Raumgefühl - diese Wohnung ist vermietet.

Im Garten haben wir noch einige Schuppen in unterschiedlichem Zustand - vermutlich wird man alle entfernen, auch um hier Kfz-StPl anzulegen. Das Haus ist unterkellert, die Gas-Zentralheizung wurde 2000 erneuert.

Auf den beiden Treppen-Absätzen haben wir jeweils ein WC, das man aber sinnvollerweise auch als Waschmaschinen-Platz oder Abstellkammer nutzen könnte.

Und für den Eigennutzer kann man zwei oder alle drei Wohnungen zusammenlegen, kann auch



Eppelheim, Hebelstr. 6: 3-FH, Garten, sanierungsbedürftig, aber günstig, 2 Whg FREI, keine K-Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 192 m²
Kaufpreis: 375.000 EUR

mehrere Generationen unter einem Dach zusammenführen.
Ein QM-Preis von 1.953€/m² läßt damit noch Spielraum für eine generelle Sanierung.

KEINE Käufer-Provision

Das direkte Nachbarhaus (1-FH) wird gleichfalls von uns verkauft

Lage:

Drohnen Video <https://youtu.be/3tfDW-5RQHo>

Das 3-Familienhaus 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 750m, 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 ein 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:

Drohnen Video <https://youtu.be/3tfDW-5RQHo>
Nachteil: Sanierungsbedarf,
Vorteil: viel Platz, Kfz-StPl. im Garten möglich, Schnäppchenpreis, keine Käufer-Provision

Das direkte Nachbarhaus (1-FH) wird gleichfalls von uns verkauft.

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“- „2025“ ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015-2021, sowie Capital seit 2021



Eppelheim, Hebelstr. 6: 3-FH, Garten, sanierungsbedürftig, aber günstig, 2 Whg FREI,
keine K-Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 192 m²
Kaufpreis: 375.000 EUR

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



Eppelheim, Hebelstr. 6: 3-FH, Garten, sanierungsbedürftig, aber günstig, 2 Whg FREI, keine K-Prov



69214 Eppelheim

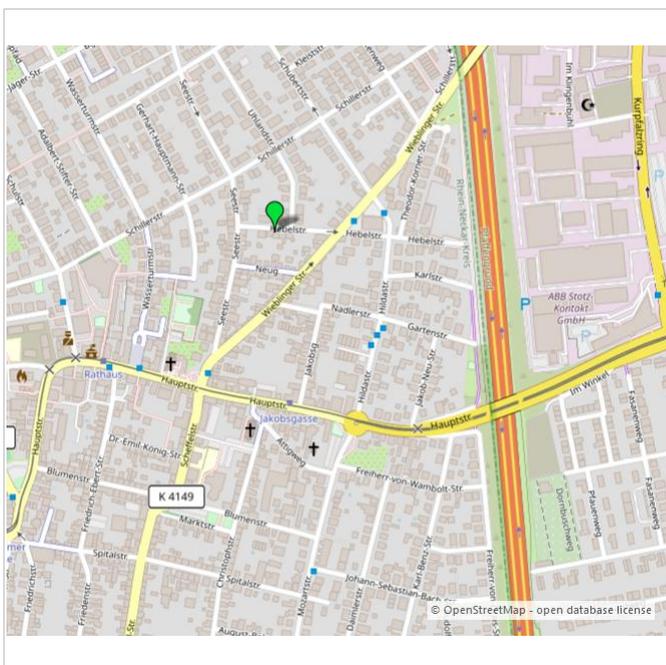
Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 192 m²
Kaufpreis: 375.000 EUR



Bad DG



EG Bad im RETRO-Design



Umgebungskarte 1



EG Wohnzimmer mit Durchgang SZ

Eppelheim, Hebelstr. 6: 3-FH, Garten, sanierungsbedürftig, aber günstig, 2 Whg FREI,
keine K-Prov



69214 Eppelheim

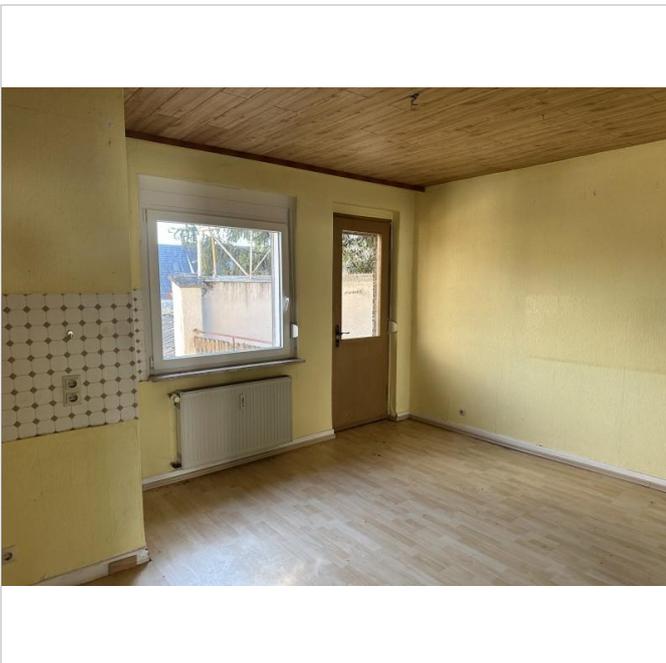
Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 192 m²
Kaufpreis: 375.000 EUR



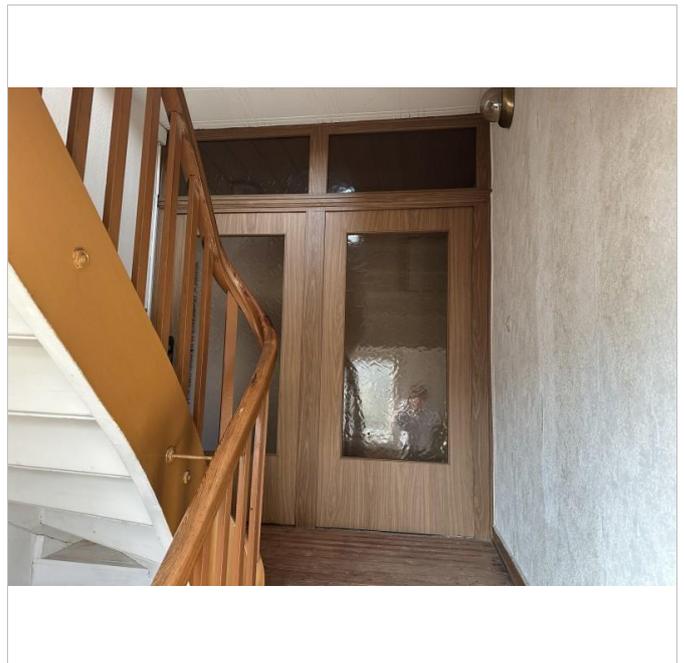
OG Bad im RETRO-Design



Verantwortlich E.-W.Bruder



OG Küche



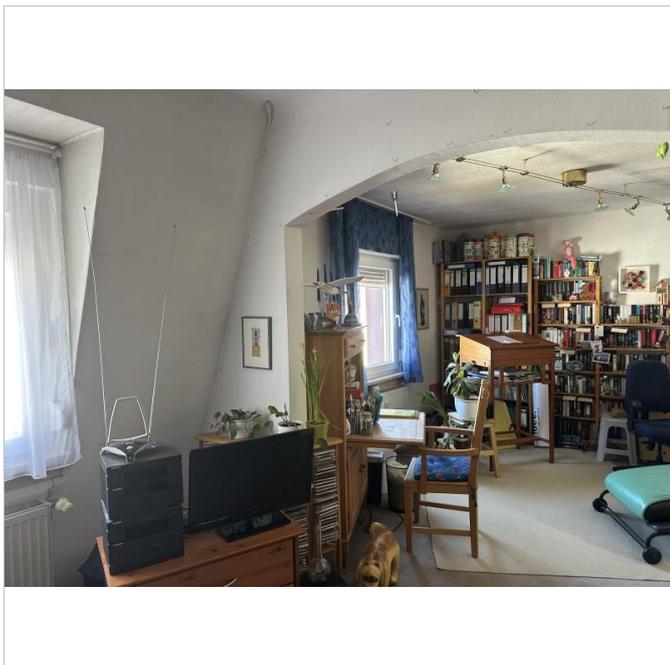
Treppenhaus

Eppelheim, Hebelstr. 6: 3-FH, Garten, sanierungsbedürftig, aber günstig, 2 Whg FREI,
keine K-Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 192 m²
Kaufpreis: 375.000 EUR



DG - der Trend zum Zweitbuch



Gartenansicht Südseite



Eppelheim, Hebelstr. 6: 3-FH, Garten, sanierungsbedürftig, aber günstig, 2 Whg FREI,
keine K-Prov



69214 Eppelheim

Zimmer: 8
Wohnfläche: ca. 192 m²
Kaufpreis: 375.000 EUR

