



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AND-56171

Schaffen Sie sich Ihr Traumhaus in Eppelheim

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

335.000,00 €

3,57% incl. MwSt vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	140,0 m²
Grundstücksfläche	442,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1928
Küche	Einbauküche
Befuerung	Öl
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	31.10.2034
Energiebedarf	482,4
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	01.11.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Eppelheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis zwischen Mannheim und Heidelberg und gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar, einer der größten Wirtschaftsregionen Deutschlands.

Die Infrastruktur Eppelheims ist perfekt ausgebaut. Durch die verkehrsgünstige und direkte Autobahnanbindung (A 5) sind die Städte Mannheim, Heidelberg und Darmstadt schnell zu erreichen und selbst zum Flughafen Frankfurt sind es nur 80 km.

Viele Wege lassen sich auch gut mit dem öffentlichen Nahverkehr bewältigen. Innerhalb Eppelheims verkehrt der City-Bus, für Fahrten außerhalb Eppelheims finden Sie Anschluss im Netz des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar oder der Deutschen Bahn. Die Bus- und Straßenbahnhaltstelle sind fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

Die Stadt bietet mit einer Vielzahl von Fachgeschäften und Verbrauchermärkten sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Jeden Samstag und Mittwoch findet ein Wochenmarkt statt. Für Familien ist mit einer großen Anzahl von Kindertagesstätten und einem Schulzentrum mit sämtlichen Schularten gesorgt.

Auch in punkto Freizeit und Sport hat Eppelheim seinen ca. 15.000 Einwohnern einiges zu bieten: Für viele Sportarten und Hobbys findet sich ein Verein; vielfältige Sportanlagen, Reiterhöfe und das örtliche Hallenbad erfreuen die Sportbegeisterten. Auch die Kultur kommt nicht zu kurz. In der Rudolf-Wild-Halle finden Konzerte, Theatervorführungen und viele regionale und überregionale Veranstaltungen statt. Der angrenzende Odenwald und die Pfalz laden die Naturliebhaber zu langen Spaziergängen, Wanderungen und Radausflügen ein.

Eppelheim ist eine beliebte Kleinstadt mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Das Haus ist etwas in die Jahre gekommen und wartet auf fleißige Handwerker oder Bauträger, die dieses Objekt mit Kreativität und Leidenschaft sanieren und auf einen modernen Stand bringen. Daneben bietet dieses Haus viel Potential für eine individuelle Gestaltung und Erweiterung, zumal es keinen Bebauungsplan gibt und Sie sich somit an der Umgebungsbebauung orientieren können. Die Baugrenze reicht ca. 20 Meter in das Grundstück hinein, so dass auch weitere Erweiterungen möglich sind. Ein Energieberater wurde bereits zu Rate gezogen und es liegen entsprechende Vorschläge zur Energiesanierung vor.

Das Haupthaus wurde ca. 1928 auf einem Grundstück von 442 m² erbaut und in den 60er Jahren durch einen Anbau bzw. Umbau der Scheune erweitert. So entstand neben der Erweiterung des Haupthauses eine Einliegerwohnung sowie eine Garage.

Durch den Zugang im Erdgeschoss gelangen Sie über eine Treppe ins Obergeschoss des Haupthauses. Die ca. 86 m² Wohnfläche verteilen sich auf ein sehr großes Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad sowie der Balkon sowie zwei Räume im ausgebauten Dachgeschoss. Das Haupthaus ist unterkellert, zwei große Räume dienen derzeit als Waschraum und Werkstatt und bieten zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Über einen separaten Eingang gelangen Sie in die ca. 56 m² große Einliegerwohnung, die vor ca. zwei Jahren saniert wurde. Hier finden Sie ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, ein Schlaf- und ein Kinderzimmer sowie ein Duschbad.

Ein Highlight ist der große Garten. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen, Sie können Ihr eigenes Obst und Gemüse anbauen oder Sie schaffen sich eine sonnige Wohlfühloase.

Das Haupthaus steht derzeit leer und die Einliegerwohnung wird ebenso frei.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Haupthaus:

Im Haupthaus besteht ein Sanierungsbedarf, so dass Sie das Haus ganz nach Ihren Wünschen gestalten können. Momentan wird das Haus mittels Ölheizung (Einzelöfen) beheizt; Vorschläge eines Energieberaters, bei denen die momentan hohe Förderung berücksichtigt wurde, liegen bereits vor.

Einliegerwohnung:

In der Einliegerwohnung sorgt ein parkettähnlicher Laminatboden für einen gemütlichen Charakter. Das Wohn-/Esszimmer lädt zum Relaxen ein und auch einem ausgiebigem Fernsehabend steht nichts im Wege. Neben dem Essplatz befindet sich die offene Küche, so dass nur kurze Wege zum Servieren von Köstlichkeiten zurückzulegen sind. Die Wohnküche ist bereits im Preis enthalten. Die Elektrik wurde im Rahmen der Sanierung komplett erneuert und ist FI-gesichert. Beheizt wird die Einliegerwohnung mittels Elektrokonvektoren bzw. per Gastherme im Bad. Im Tageslichtbad sind Waschbecken, WC und eine große Walk-In-Dusche vorhanden.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Wir bieten folgendes Prozedere für die Immobilienbesichtigung an:

- 1. Schauen Sie unser aussagekräftiges Exposé an*
- 2. Wandern Sie mittels unseres 360° Rundgangs durch die Immobilie. Kopieren Sie dazu folgenden Link:*

<https://app.immviewer.com/portal/tour/3094117>

- 3. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorliegen eines Finanzierungszertifikates bzw. Bonitätsnachweises durchführen.*

- 4. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie uns dazu über den Button „Anbieter kontaktieren“ Ihre vollständigen Kontaktdaten (incl. Ihrer Telefonnummer für Absprache eines Besichtigungstermins). Wir bitten um Verständnis, dass nur schriftliche Anfragen beantwortet werden können.*

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die im Exposé ausgewiesene Käuferprovision ist nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

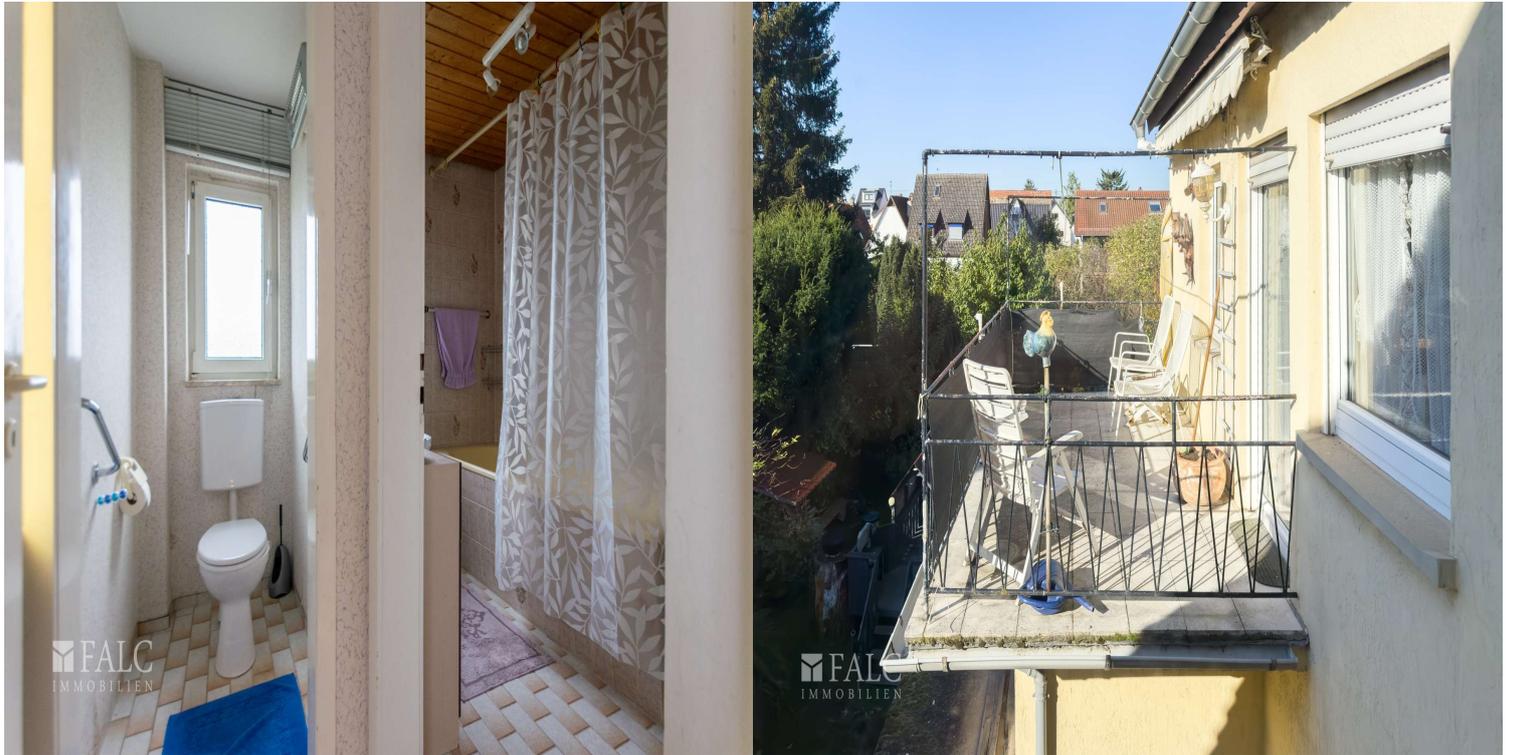
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

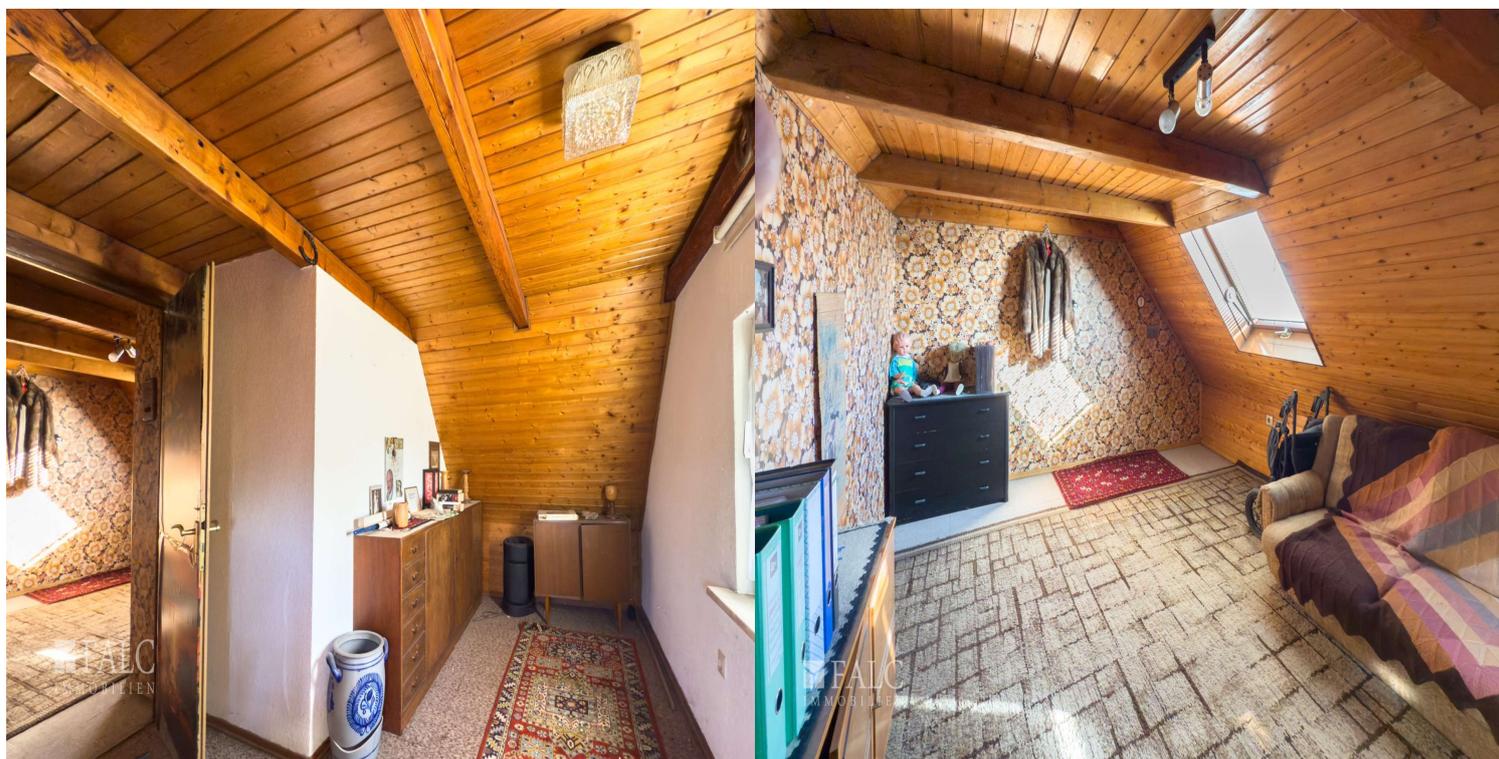
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

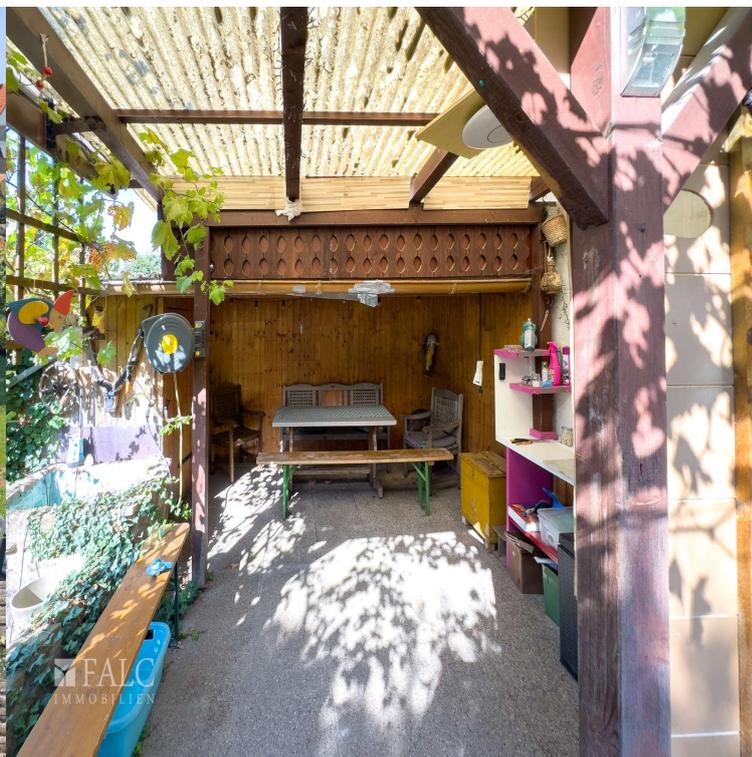
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

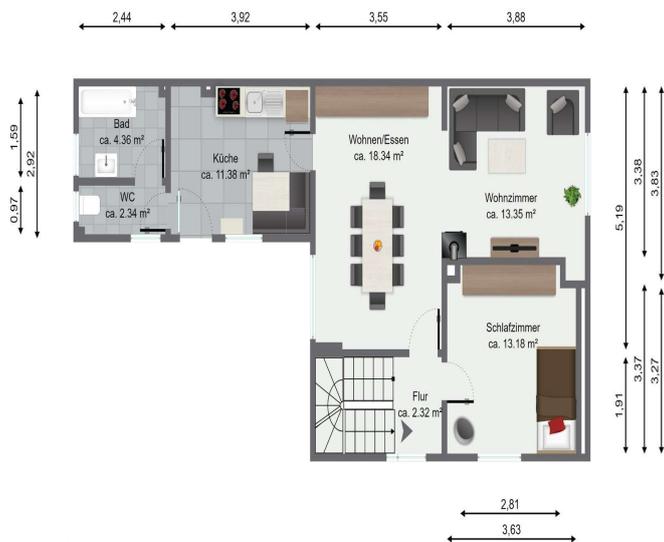


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



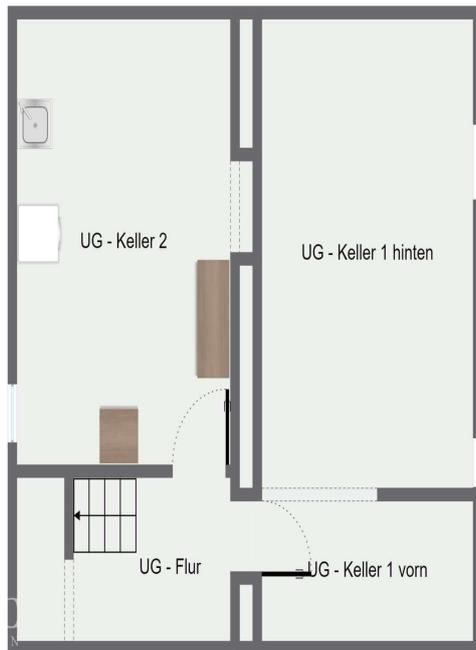
WP



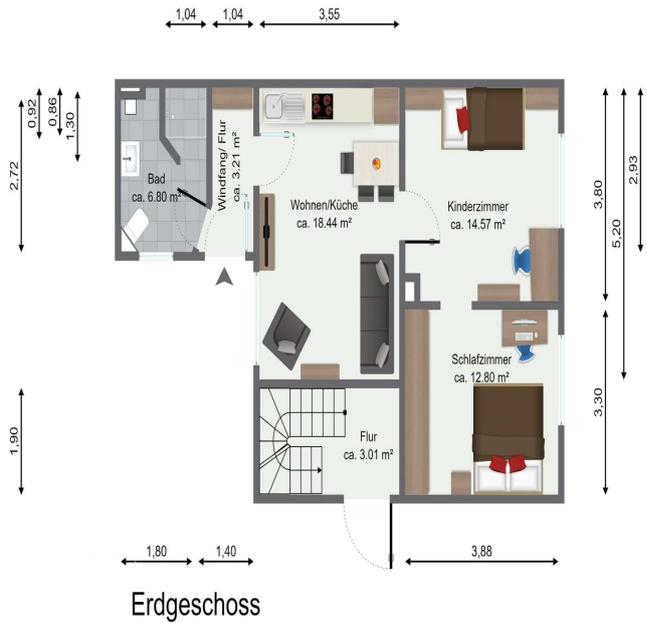
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)