



## 69412 Eberbach

Flexible Immobilie: bis zu 3 Wohneinheiten und großer Garten mit Bebauungsmöglichkeit



**570.000 €**

Kaufpreis

**238 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**615 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Heidelberg Wohnen

Tel.: 00496221434100

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	238 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	615 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	570.000 €
Kaufpreis / qm	2.394,96 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.06.2032
Baujahr (Haus)	2002
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	64.40



## Zustand

Baujahr	2002
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

- Dachboden ✓
- Gäste-WC ✓

### Dachform

- Satteldach ✓

### Heizungsart

- Zentralheizung ✓

### Befeuerung

- Gas ✓

### Bauweise

- Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Dieses massiv gebaute Wohnhaus aus dem Jahr 2002 bietet auf ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 615 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hanglage vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – die Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenskonzepten an. Zudem ist eine Nutzung mit bis zu drei separaten Wohneinheiten möglich.

Vor dem Haus befindet sich ein großer, gepflasterter und eingezäunter Vorplatz, der sich hervorragend als Terrasse und Aufenthaltsbereich im Freien nutzen lässt.

Das Dachgeschoss und das Erdgeschoss verfügen jeweils über zwei Zimmer, Küche, Tageslichtbad sowie einen Balkon mit Markise. In beiden Etagen sind Einbauküchen vorhanden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist behindertengerecht gestaltet und verfügt über einen barrierefreien Zugang, breite Türen sowie eine ebenerdige Dusche.

Im Gartengeschoss befinden sich ein Zimmer, eine offene Küche mit Wohnbereich sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Markise und weiter in den großzügigen Garten.

Von allen Etagen haben Sie eine freie, unverbaute Aussicht.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein Kellerraum sowie der über eine Einschubtreppe erreichbare Spitzboden.

Im Garten steht ein großes Gartenhaus mit Wasser- und Stromanschluss zur Verfügung. Für Fahrzeuge sind ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus sowie zwei Garagen mit Stromanschluss vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist das Entwicklungspotenzial des Grundstücks: Der untere Teil des Gartens bietet das Potenzial für einen zusätzlichen Bauplatz. Unter Berücksichtigung der geltenden Abstandsflächen und baurechtlichen Vorgaben kann hier eine weitere Immobilie realisiert werden. Dies eröffnet interessante Perspektiven für Eigennutzer, Investoren oder Mehrgenerationenkonzepte.

## Lage

Die Immobilie liegt in einem Wohngebiet in Hanglage.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)



















