



## 69214 Eppelheim

# Perfekter Mix mit Top-Rendite: Wohn- und Gewerbe-Ensemble auf großem Areal



**3.850.000 €**

Kaufpreis

**2387 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

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

Investmentimmobilien

Tel.: 00497251306060182

[investment@schuerrerr-fleischer.de](mailto:investment@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	2.387 m <sup>2</sup>
Terrassen	6
vermietbare Fläche	1,9 Tausend
Wohneinheiten	7

### Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.850.000 €
Kaufpreis / qm	2.025 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1988
Primär-Energieträger	OEL
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die Immobilie bietet eine vielseitige und funktionale Ausstattung, die sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen optimal unterstützt.

Die Böden sind mit modernen Fliesen, teilweise Parkett sowie hochwertigem Teppichboden ausgestattet.

Mehrere Räume sind klimatisiert und bieten hohen Nutzungskomfort.

Für eine schnelle und stabile Internetanbindung ist ein Glasfaseranschluss vorhanden.

Sechs Terrassen erweitern den nutzbaren Außenbereich und schaffen attraktive Aufenthaltsflächen.

Ein ca. 400 m<sup>2</sup> großer Garten ergänzt das Gesamtbild und bietet zusätzliche Freiflächen.

Insgesamt stehen 37 Stellplätze zur Verfügung und gewährleisten eine sehr gute Parksituation direkt am Objekt.



## Beschreibung

Dieses attraktive Immobilienensemble besteht aus zwei separaten Häusern auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> Fläche und bietet eine vielseitige Nutzung sowie stabile Mieteinnahmen. Die gesamte vermietbare Fläche beläuft sich auf ca. 1.901 m<sup>2</sup>, bei aktuellen jährlichen Netto-Mieteinnahmen von 241.000.- €. Beide Gebäude wurden im Jahr 2007 umfassend saniert und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Das Vorderhaus wurde ursprünglich im Jahr 1988 errichtet, 1999 erweitert und zuletzt im Jahr 2025 durch den Ausbau von zwei zusätzlichen Wohneinheiten im Erdgeschoss modernisiert. Es verfügt über ein Erd- und ein Obergeschoss mit insgesamt vier Einheiten – drei im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 638 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 19 Zimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, beispielsweise für Wohnen, Gewerbe oder eine Kombination aus beidem.

Das Hinterhaus, erbaut im Jahr 1999, erstreckt sich über drei Etagen (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) und bietet insgesamt vier Einheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Einheiten, aktuell als Büro- und Lagerflächen genutzt. Das Ober- und Dachgeschoss beherbergen jeweils eine weitere Einheit. Insgesamt stehen hier ca. 1.334 m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche mit 30 Zimmern zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Erdgeschoss zu einem großzügigen Garten mit ca. 400 m<sup>2</sup> Fläche. Die oberen Etagen verfügen zudem über insgesamt 14 klimatisierte Zimmer, was den Komfort für Nutzer oder Mieter deutlich erhöht.

Alle Einheiten in beiden Häusern sind funktional ausgestattet und verfügen jeweils über eigene Badezimmer mit Dusche und WC sowie über Küchen, was eine unabhängige Nutzung jeder Einheit gewährleistet.

Insgesamt handelt es sich um eine renditestarke und vielseitige Immobilie mit starker Bausubstanz, attraktiver Flächenaufteilung und weiterem Entwicklungspotenzial, ideal für Kapitalanleger oder Betreiber mit individuellen Nutzungskonzepten.

## Lage

Eppelheim liegt im Rhein-Neckar-Kreis und grenzt unmittelbar westlich an Heidelberg. Die Stadt ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und zählt zu den gefragten Wohnlagen im direkten Umland Heidelbergs. Durch die nahezu nahtlose Verflechtung mit Heidelberg ist Eppelheim funktional eng mit der Universitätsstadt verbunden.

Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus: Über die Bundesstraße B535 sowie die nahegelegenen Autobahnen A5 und A656 sind sowohl Heidelberg (ca. 5–10 Minuten), Mannheim (ca. 20–25 Minuten) als auch Karlsruhe schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut; insbesondere die Straßenbahnlinie 22 verbindet Eppelheim direkt mit Heidelberg und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Eppelheim verfügt über eine sehr gute Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte sowie Apotheken. Ergänzt wird dies durch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in der Gemeinde und im nahen Heidelberg. Die Kombination aus urbaner Nähe, sehr guter Erreichbarkeit und gewachsener Infrastruktur macht Eppelheim zu einem attraktiven Wohnstandort für Pendler, Studierende und Familien.

## 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)





























