Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de

Östringen 2701, Interessantes Wohn- und Geschäftshaus mit großem Nutzungs-Potenzial

Haus-Typ:	Wohn- und Geschäftsgebäude
Gesamtfläche:	433 m²
Grundstücksfläche:	430 m²
Wohnfläche:	233 m²
Anzahl Zimmer:	8
Balkon/Terrasse:	ja

Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Kurz-Info

* Wohn- und Geschäftshaus, BJ ca. 1965
* Vermietete Wohnung im Anbau
* Fenster im Anbau 2019
* Ölheizung ca. 1980
* GST ca. 430 m²
* EG:
* Ladenfläche mit großer Fensterfront
* Gewerberäume * OG:
* kl. Ankleidezimmer
* WC, dahinter kl. Abstellraum
* Großes Tageslichtbad, bodenebene Dusche
* Küche mit Einbauküche und Essplatz
* Nicht einsehbare Loggia
* gr. Wohn- Esszimmer, gr. Fensterfront
* DG:
* 4 große, helle Zimmer
* WC mit Dachfenster
* div. Kellerräume
* Anbau:
* vermietete 2 Zimmer Wohnung
* schöner großer Wohn-Essbereich
* große Fensterfront
* Schlafzimmer
* Tageslicht-Duschbad, bodentiefe Dusche
* Waschmaschinenanschluss
* Dach isoliert 2019
* SAT- Kabelanschluss
* Energieausweis ist in Bearbeitung

immowelt Premium Partner
immowelt.de immonet.de

ivd24 immobilien

Bares Geld für Ihren Tipp!
Einfach - schnell und unbürokratisch
Mehr Infos unter: www.Hirzmann.de

Kaufpreis
€ 775.000,-

zzgl. 4,76% inkl. MwSt.

Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

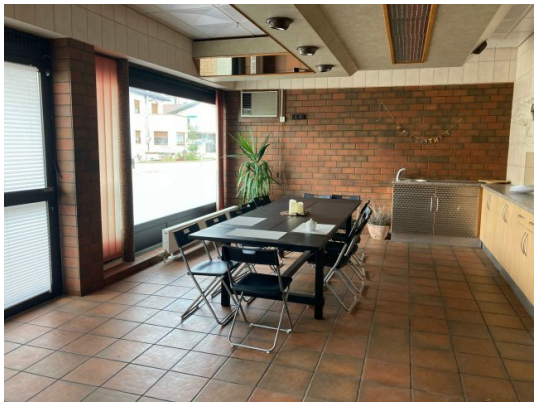
Weitere Angebote finden Sie unter hirzmann.de !

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de

Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de

Beschreibung



Das Haus wurde im Jahre 1965 massiv erbaut und das Erdgeschoss ca. 1974 als Metzger-Gewerbe-Einheit umgebaut. Somit stehen hier mehrere, teilweise recht große Räume und das Ladenlokal zur Verfügung. Perfekt für einen Metzger, der aufgrund dieser noch vorhandenen Räumlichkeiten und der hervorragenden Lage an einer Hauptstraße hier beste Voraussetzungen vorfindet.
Aber auch für andere Gewerbearten ist diese Gewerbe-Einheit im Erdgeschoss interessant. Die vorhandenen Gegebenheiten wären auch für einen Partyservice oder ein Schnell-Imbiss bestens geeignet, zumal das Ladenlokal mit der Fensterfront noch vorhanden ist und es nebenan Küchenanschlüsse gibt. Dadurch wäre sogar eine individuelle Vermietung für Privatfeiern evtl. mit Kochgelegenheit denkbar.
Das Ladenlokal eignet sich aber auch sehr gut als Verkaufsfläche für alle möglichen sonstigen Gewerbebetriebe oder natürlich auch als Büro mit möglichem Kundenkontakt. Es gibt unendlich viele Möglichkeiten, die man als neuer Eigentümer entweder selbst ausschöpfen oder diese einem passenden Mieter zur Verfügung stellen kann. Ein WC ist im Erdgeschoss vorhanden. Kellerräume sind ebenfalls verfügbar.
Nun geht es hinauf ins 1. Obergeschoss in den großzügigen Wohnbereich. Neben einem kleinen Ankleidezimmer finden Sie auf dieser Etage noch ein Gäste-WC mit Urinal mit kleinem Abstellraum dahinter, ein großes modernes Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, einem Bidet und einer bodenebenen Dusche, ein großes lichtdurchflutetes Wohn- Esszimmer mit Laminatboden und eine Küche mit einer großen Einbauküche und einem Essplatz. Besonders hervorzuheben ist von hier aus der Zugang zu einer tollen Loggia, die nicht einsehbar ist. Hier kann man ganz gemütlich und entspannt den wohlverdienten Feierabend genießen.
Durch eine Holztreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, in dem sich vier recht große und helle Zimmer befinden, die je nach Bedarf als Schlaf- ,Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Sehr praktisch erweist sich, dass es auch auf dieser Etage ein WC mit Dachfenster gibt. Dieser Wohneinheit im ersten Obergeschoss ist aktuell eine Garage zugeordnet.
Des Weiteren gibt es noch einen Anbau mit einer derzeit vermieteten zwei Zimmer Wohnung im Obergeschoss. Das gemütliche Schlafzimmer und vor allem der große offene Wohn- Essbereich mit seinen vielen Fenstern und seiner offenen Küche garantieren ein sehr angenehmes und behagliches Wohngefühl. Auch das Tageslicht-Duschbad hat eine schöne Größe und bietet ausreichend Platz für die Waschmaschine. Zu dieser Wohnung gehören noch ein

Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de

Freisitz im Hof und ein Carport. Die Mieteinnahmen betragen derzeit per anno Euro 7.200,00

Wir hoffen, wir konnten Ihnen einen kleinen Einblick in dieses spannende Objekt vermitteln. Selten hat man die Gelegenheit, so viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten in einem Haus vorzufinden. Durch die vielen vorhandenen Schlafzimmer eignet es sich natürlich auch hervorragend für eine größere Familie, durch einen Umbau im Erdgeschoss auch als Mehrgenerationenhaus. Wo sonst gibt es die Möglichkeit Wohnen ? Gewerbe ? und Kapitalanlage direkt zu kombinieren?
Haben wir Ihre Neugier geweckt? Dann freuen wir uns auf einen freundlichen Kontakt und einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Lage
5 Gehminuten bis ins Zentrum. 7km bis zum Autobahnanschluss Kronau, 8km Autobahnanschluss Wiesloch-Rauenberg. Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind am Ort.
Wenige Gehminuten bis zur Schule, Kindergarten, Hallenbad, 8km bis Autobahnanschluss Kronau (A5) 8km Autobahnanschluss Wiesloch/ Rauenberg A6

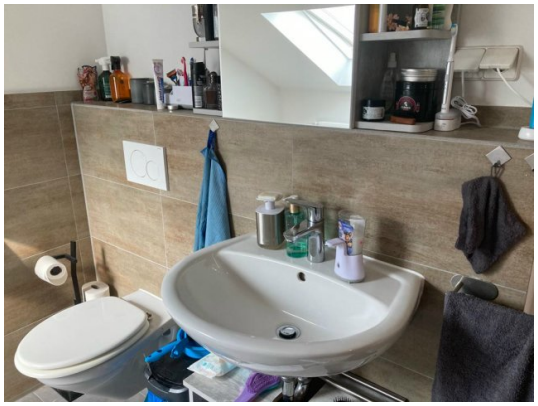
Bitte beachten: Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, benötigen wir Ihre komplette Postanschrift und Telefonnummer.
Bitte bedenken Sie, dass auch die beste Beschreibung keinen Besichtigungstermin ersetzen kann. Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Für die Richtigkeit dieser übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt.

Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de

Fragen zum Objekt?
Weitere Immobilien?

Telefon:
07253 / 9 22 22



Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de

Weitere Angebote finden Sie unter hirzmann.de !

Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de

Fragen zum Objekt?
Weitere Immobilien?

Telefon:
07253 / 9 22 22

Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de

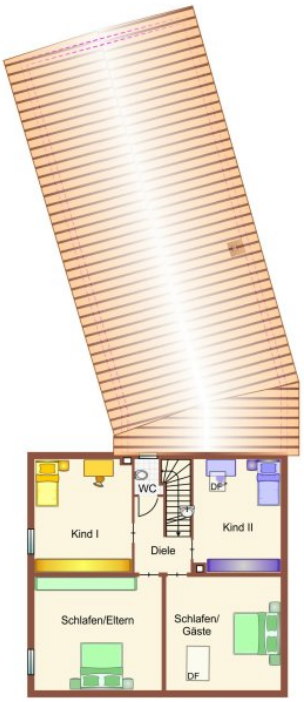
Weitere Angebote finden Sie unter hirzmann.de !

Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de

Fragen zum Objekt?
Weitere Immobilien?

Telefon:
07253 / 9 22 22



Hirzmann & Partner GmbH
Hauptstraße 115
69254 Malsch

Weitere Angebote finden Sie unter hirzmann.de !

Telefon 07253 / 92222
Telefax 07253 / 92220
E-Mail info@hirzmann.de