



Kraichgau
Immobilien

Kleingartach - Kulturdenkmal zum kleinen Preis



„Bei Rückfragen bin
ich jederzeit sehr
gerne für Sie
persönlich da!“

www.kraichgau-immobilien.de



Ihre Ansprechpartnerin:

Karin Frank

07265 91540-140

frank@kraichgau-immobilien.de



Eckdaten

ImmoNr	8121
Straße	Zabergäustraße
Hausnummer	10
PLZ	75031
Ort	Eppingen / Kleingartach
Kaufpreis	132.000,00 €
Erfolgshonorar	3,57 % inkl. MwSt
Grundstück	164,00 m ²
Wohnfläche (ca.)	150,00 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Befeuernng	Strom
Boden	Marmor, Dielen, Teppichboden, PVC
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Etagenzahl	3
Balkon	Ja
frei ab	sofort frei
Baujahr	1603
Energieträger	Elektro



Beschreibung der Immobilie



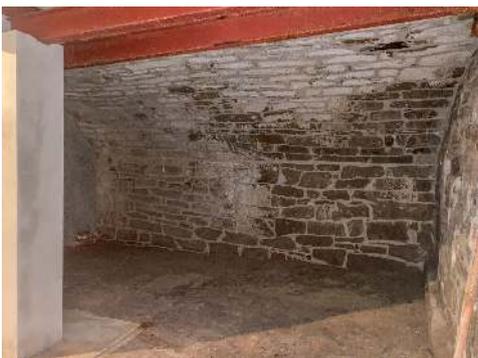
Ansicht



Garage



Garage



Gewölbekeller

Ideal für Eigentümer, die den Denkmalschutz schätzen und seine Vorteile nutzen möchten – und dabei auf bereits erfolgte Sanierungen aufbauen, um ihr neues Zuhause zu gestalten.

Bis Anfang des Jahres wurde dieses Wohnhaus bewohnt und liebevoll renoviert.

Das Grundstück umfasst 164 m², die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf rund 150 m² mit insgesamt 6 Zimmern.

Das Haus ist sowohl von vorne als auch von hinten begeh- bzw. befahrbar. Es beeindruckt durch eine ansprechende, große Marmordiele im Erdgeschossbereich.

Über eine Wendeltreppe erreicht man die 1. Wohnebene mit 3 Zimmern, Küche und Bad. Die 2. Wohnebene besteht ebenfalls aus 3 Zimmern, Küche und Bad sowie zusätzlich einem WC.

Das Dachgeschoss ist vorbereitet für den weiteren Ausbau und beeindruckt mit attraktivem Fachwerk, was dem Haus einen besonderen Charme verleiht.

Ein besonderes Highlight ist der historische Gewölbekeller, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem Ausbauzustand, der Freiraum für individuelle Gestaltung lässt – ideal, um eigene Wohnideen umzusetzen und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Mit ihrem besonderen Charakter, den hochwertigen Details und der Möglichkeit zur individuellen Fertigstellung bietet dieses Haus optimale Voraussetzungen für handwerklich begabte Käufer die eine besonderes Zuhause suchen.

Ausstattung der Immobilie

- ◆ Nachtspeicherheizung
- ◆ 6 Zimmer
- ◆ helle Räume
- ◆ Holzfenster
- ◆ Balkon
- ◆ Gewölbekeller
- ◆ Garage

Kein Energieausweis notwendig, da das Gebäude als Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG ein Kulturdenkmal darstellt.

Lage

Die Gemeinde Eppingen-Kleingartach mit rund 1.880 Einwohnern gehört zum Landkreis Heilbronn und liegt im westlichen Kraichgau, etwa 10 km westlich der Kernstadt Eppingen. Kleingartach ist seit 1971 ein Stadtteil von Eppingen und hat sich bis heute seinen ländlich geprägten Charakter bewahrt.

Die sanfte Kraichgauer Hügellandschaft mit Weinbergen, Streuobstwiesen und Waldflächen ist wie geschaffen für Freizeit und Erholung.

Wandern und Radfahren auf den ausgebauten Feld- und Waldwegen, vorbei an Rebhängen und idyllischen Tälern, sind Highlights für Bewohner wie auch für Besucher.

Im Ort gibt es eine Grundschule sowie einen Kindergarten mit Ganztagesbetreuung. Weiterführende Schulen, Ärzte und größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Eppingen und Brackenheim, die Anbindung durch Schulbusse und öffentliche Verkehrsmittel ist gewährleistet.

Die verkehrsgünstige Lage macht Kleingartach zu einer attraktiven Wohngemeinde. Über die Landesstraße L1110 ist der Ort mit Eppingen, Güglingen und Brackenheim verbunden. Die Bundesstraße B293 ist nur wenige Kilometer entfernt, die Autobahn A6 mit den Anschlussstellen Bad Rappenau oder Sinsheim-Steinsfurt in etwa 20 Minuten erreichbar. Buslinien stellen die Verbindung nach Eppingen her, von wo aus mit den Stadtbahnlinien S4 und S5 eine direkte Anbindung nach Heilbronn, Bretten und Karlsruhe besteht.

Dank seiner idyllischen Lage, der naturnahen Umgebung und der guten Erreichbarkeit größerer Städte ist Eppingen-Kleingartach eine beliebte Wohn- und Wohngemeinde im Kraichgau.

Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie



Bildergalerie

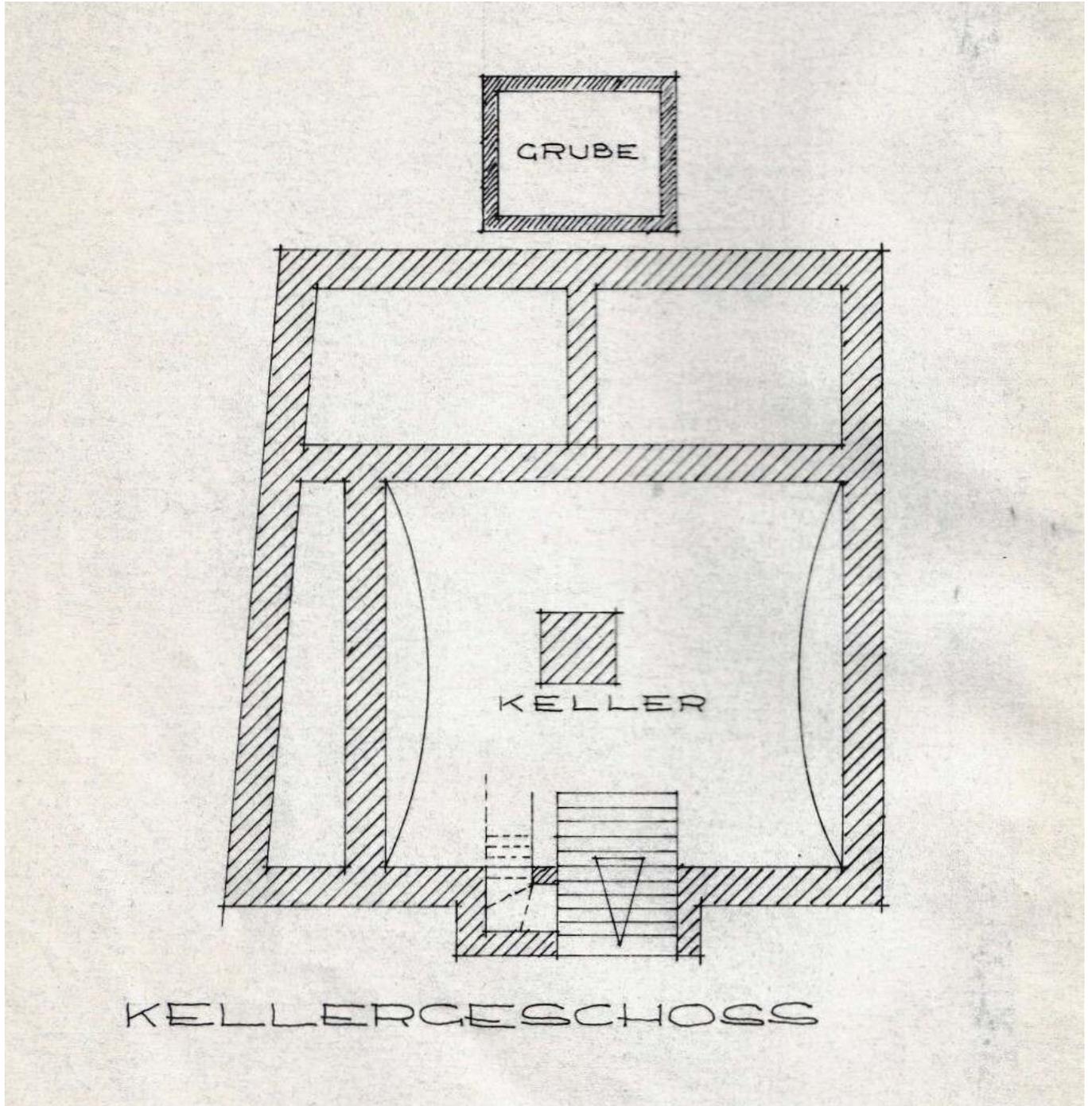


Bildergalerie

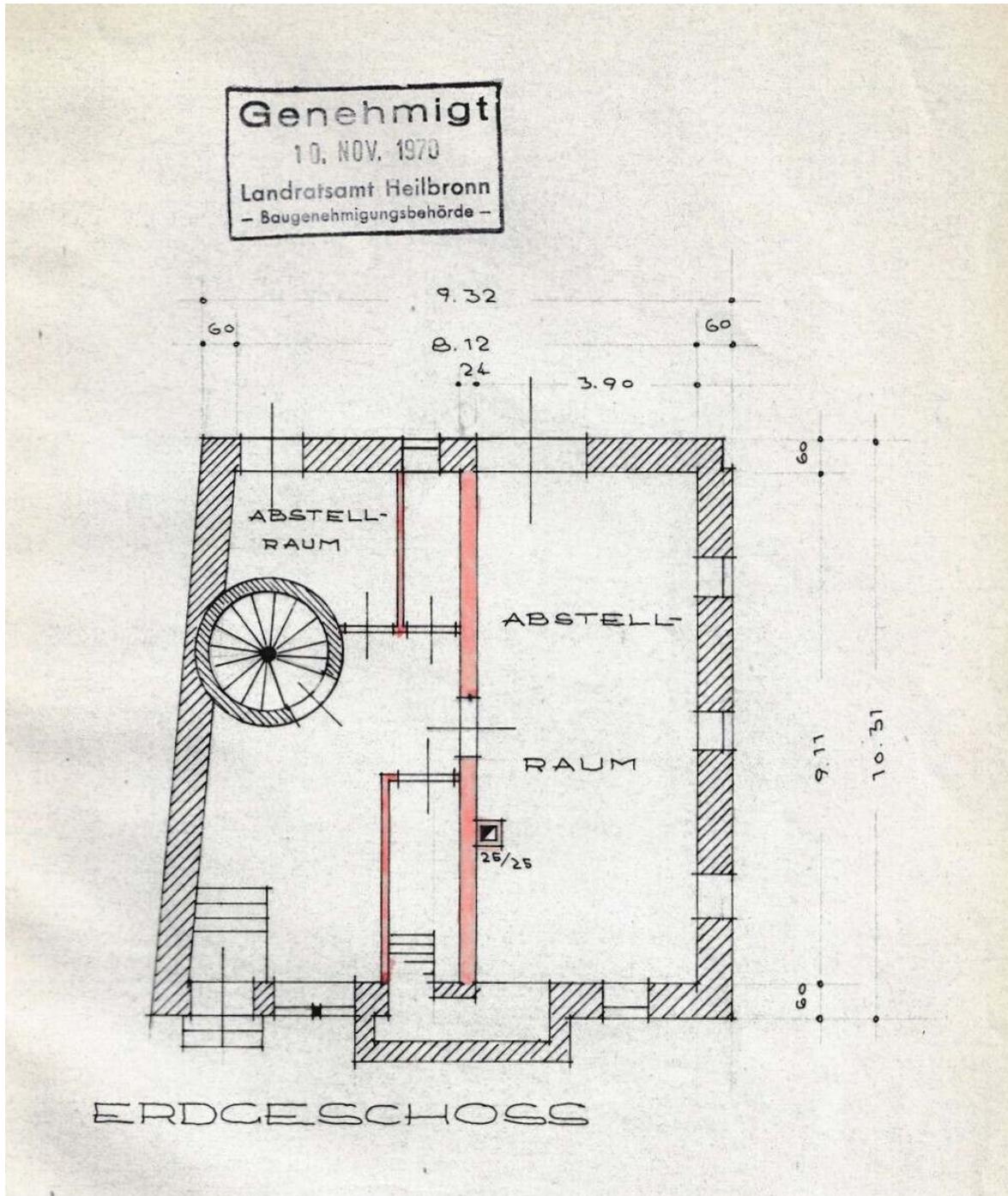




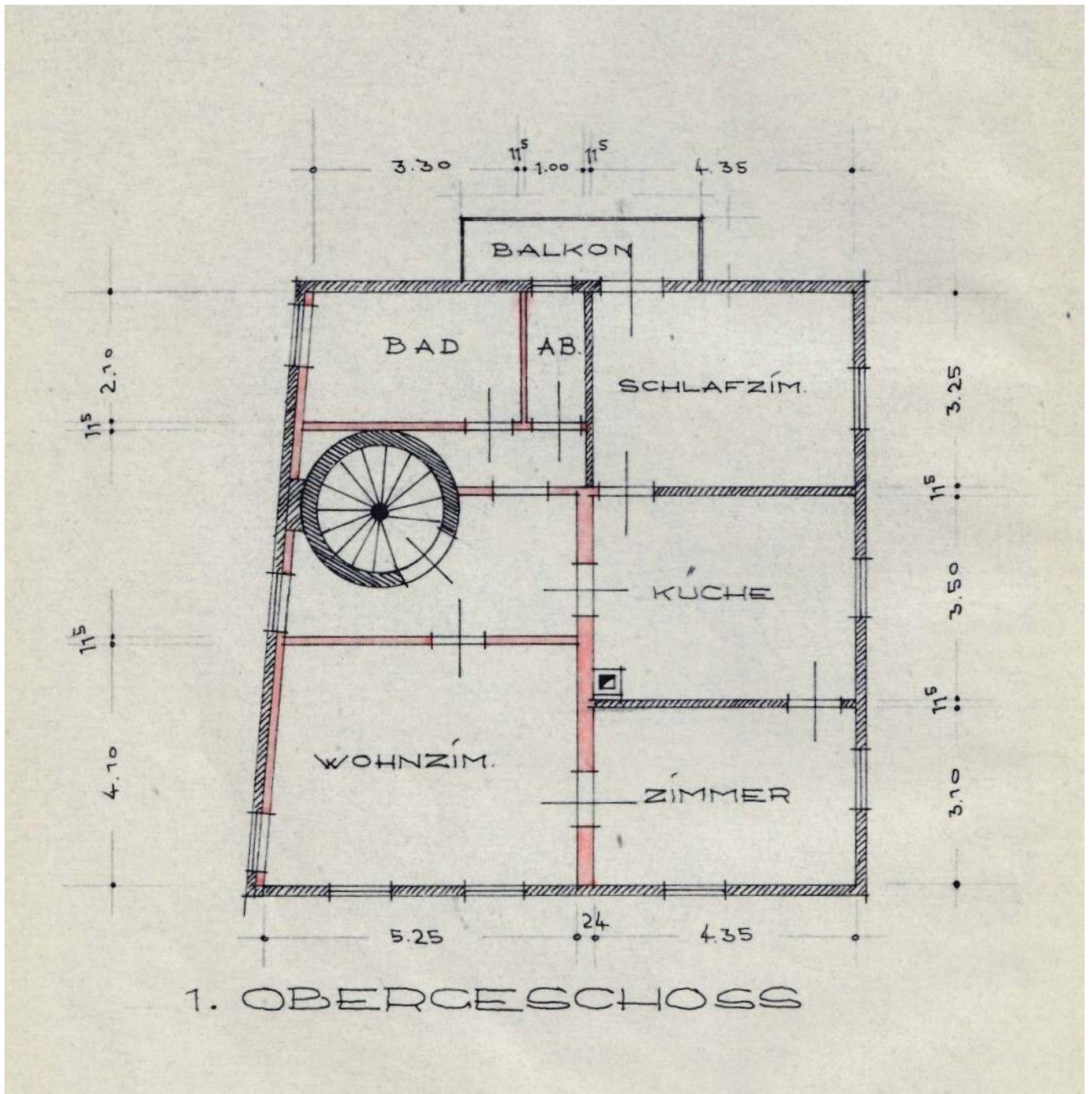
Pläne



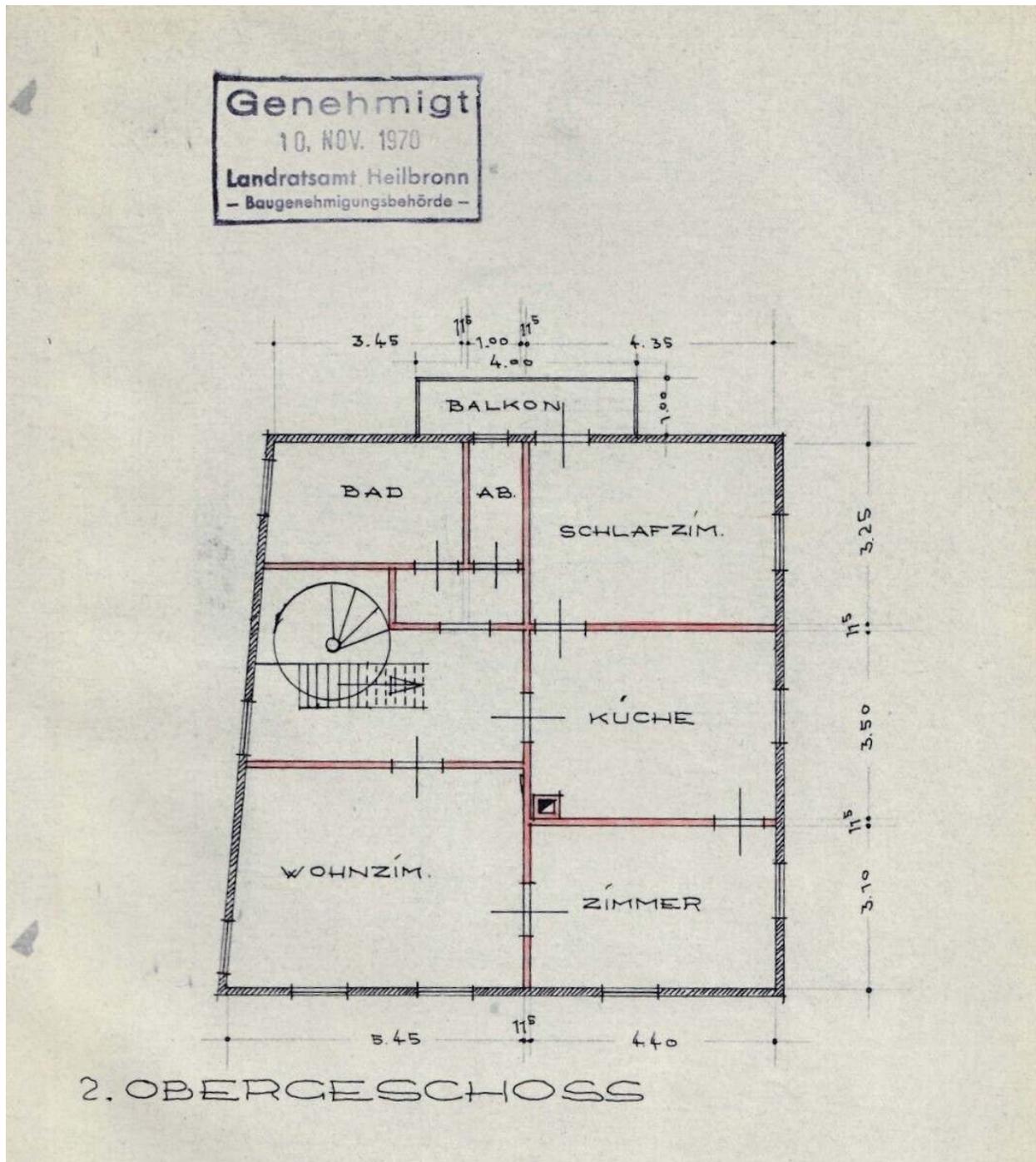
Grundriss (KG)



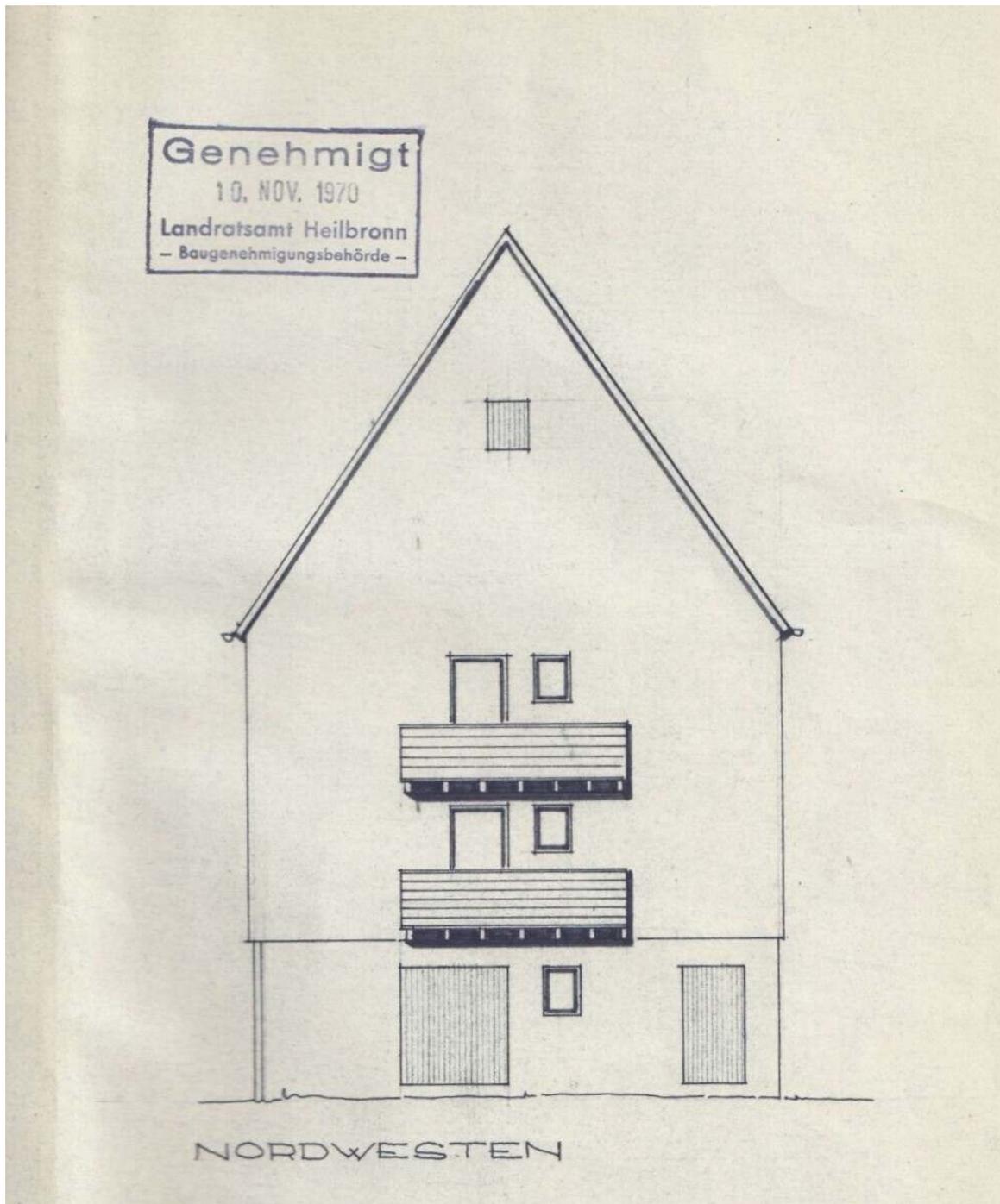
Grundriss (EG)



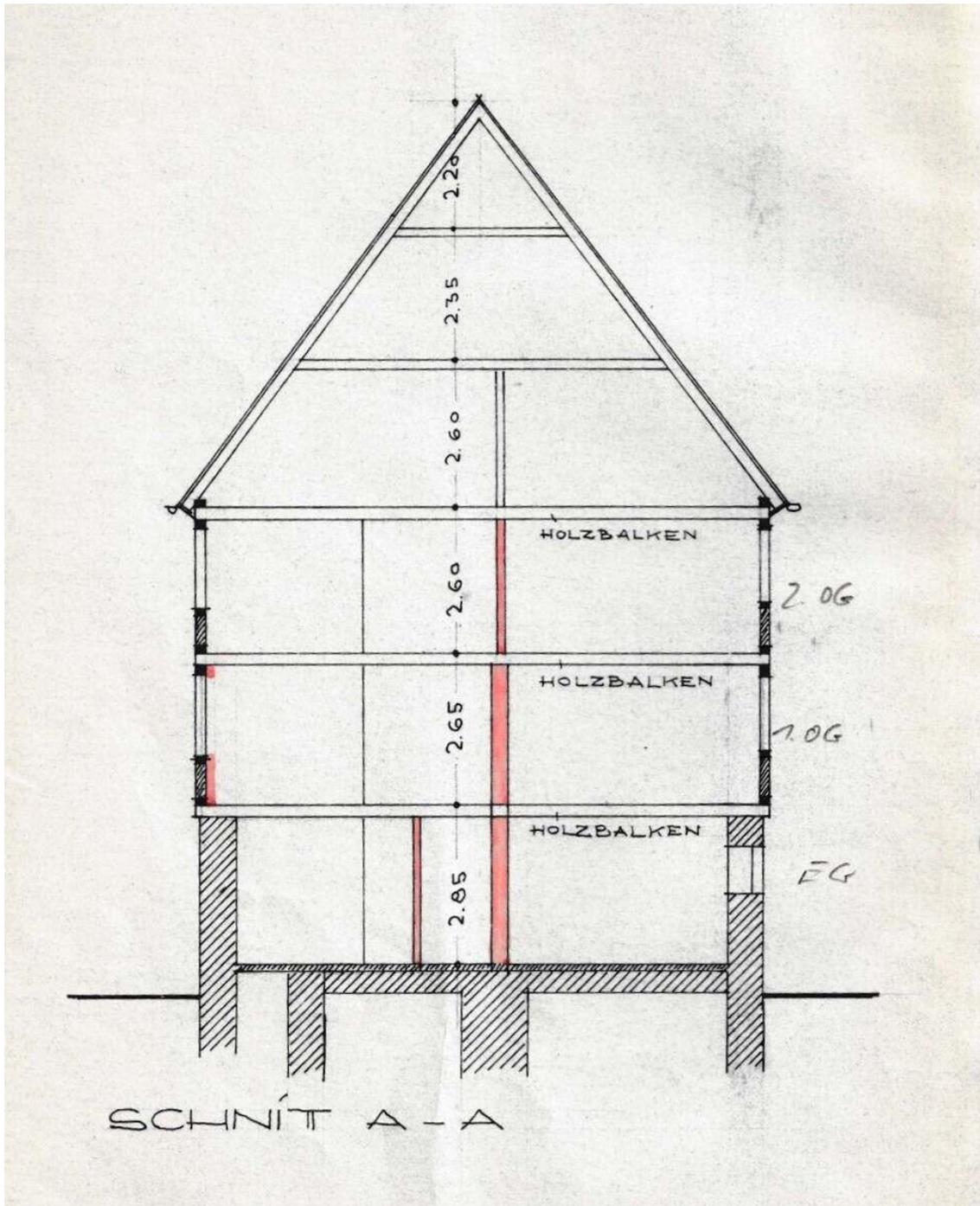
Grundriss (1. OG)



Grundriss (2. OG)



Ansicht (Nordwesten)



Schnitt



Flächenberechnung

Wohnflächenaufstellung

Länge in m Breite in m Wohnfläche in m²

1. Obergeschoss:

Wohnen	4,10	5,25	21,53
Schlafen	3,25	4,35	14,14
Essen	3,50	4,35	15,23
Zimmer	3,10	4,35	13,49
Bad	2,10	3,30	6,93
Abstellkammer	2,10	1,00	2,10
Balkon (1/4)	1,00	4,00	1,00

Wohnfläche 1.OG 74,40

2. Obergeschoss

Wohnen	4,10	5,45	22,35
Schlafen	3,25	4,35	14,14
Essen	3,50	4,40	15,40
Zimmer	3,10	4,40	13,64
Bad	2,10	3,45	7,25
Abstellkammer	2,10	1,00	2,10
Balkon (1/4)	1,00	4,00	1,00

Wohnfläche 2.OG 75,87

Wohnfläche Gesamt: 150,27

Alle Werte sind zirka Angaben!



Wir sind die **Immobilienprofis** an Ihrer Seite

Wir möchten Ihnen bei Ihrem Projekt den bestmöglichen Service bieten und Sie in allen wesentlichen Belangen unterstützen. Durch unsere Fachkompetenz und unsere hervorragende Marktkenntnis wissen wir, was zur Erreichung Ihrer Ziele erforderlich ist und haben unser Leistungsspektrum über Jahre entsprechend ausgebaut.

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service:

- + Privatimmobilien
- + Pflegeimmobilien
- + Gewerbeimmobilien
- + Gewerbliche Objektverwaltung
- + Neubauimmobilien
- + Projektentwicklung



**Kraichgau
Immobilien**

www.kraichgau-immobilien.de

Ihr Finanzierungspartner in der Region.

Unsere Kollegen des Baufinanzierungsteams der Volksbank Kraichgau eG beraten Sie gerne vor Ort ausführlich zum Thema Immobilienfinanzierung*.

Es sind Ihre kompetenten Ansprechpartner für die Erstfinanzierung über die Anschlussfinanzierung bis zu Finanzierungsmodellen für Ihre geplante Modernisierung.

*Unverbindliche Beispielrechnung

Annuitätendarlehen je Darlehensbetrag 100.000,00 Euro
ergibt eine monatliche Rate in Höhe von ca. 500,00 Euro.
Angaben ohne Gewähr



**Gut beraten in den
eigenen Garten.**

**Morgen
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

Mit unserer Baufinanzierung

Blühen Sie auf - mit den eigenen vier Wänden. Gemeinsam planen wir Ihre Finanzierung für den Bau oder Kauf Ihrer Immobilie.

FinanzierungsCenter
Tel: 06222-589-0



**Volksbank
Kraichgau**

www.kraichgau-immobilien.de



Kauf, Verkauf, Vermietung, Bewertung.

Wir sind Ihr Makler vor Ort und behalten
für Sie den Überblick in der Region.

Ihre Ansprechpartnerin
Karin Frank

Telefon 07265 91540-140
frank@kraichgau-immobilien.de

 **Kraichgau
Immobilien**

www.kraichgau-immobilien.de

