

Objekt: 6160

Ehemalige Molkerei mit großer Gewerbefläche im EG - Eppishausen!

Einfamilienhaus, Eppishausen

249.000,00 €

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Daten

ImmoNr	6160
PLZ	87745
Ort	Eppishausen
Kaufpreis	249.000,00 €

Außen-Provision	Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % Mwst.
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Eppishausen bietet eine seltene Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Molkerei, die im Erdgeschoss über Gewerberäume verfügt. In den oberen Etagen befindet sich eine großzügige Wohnung, die renovierungsbedürftig ist und damit ideale Voraussetzungen für Käufer bietet, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.
Mit insgesamt sechs Zimmern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als geräumiges Familienhaus, als Mehrgenerationenkonzept oder als Wohn-/Geschäftshaus mit separaten Arbeits- oder Lagerräumen im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist noch ausbaufähig. Die Immobilie richtet sich insbesondere an Interessenten, die Potenzial erkennen und ein Objekt mit Charakter nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Durch die vorhandenen Gewerbeflächen im Erdgeschoss eröffnet sich zudem eine interessante Perspektive für Selbstständige, Handwerksbetriebe oder als zusätzliche Nutz- und Abstellfläche. Geheizt wird das Objekt mit einer Öl-Zentralheizung (1986), solarunterstützt. Es gibt fast keinen Gartenbereich, da das Grundstück nahezu überbaut ist.

Ausstattung Beschreibung

Raumaufteilung:
Erdgeschoss: Garage oder Werkstatt mit Nebenräumen. Ein WC ist auch hier vorhanden. Die Garage wurde vormals als Getränkeverkauf genutzt. Die Heizungsanlage befindet sich im Untergeschoss/teilunterkellert.
Obergeschoss: über eine Treppe an der Ostseite des Hauses gelangen Sie auf die große überdachte Südterrasse, die Sie zugleich in den Wohnbereich führt.
Über einen großen Flur erreichen Sie die einzelnen Räume: das Bad ist mit einer Wanne, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet. Dann folgen vier Schlafzimmer sowie der Zugang zum Dachgeschoss. Auf der Südseite liegt die Küche mit Einbauküche und das Wohnzimmer. Ein praktischer Einbauschrank im Flur dient als Garderobe.
Der große Dachboden bietet weitere Staufläche. Hier könnte ein zusätzlicher, charmanter Wohnraum geschaffen werden.

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Lage

Eppishausen liegt im bayerischen Schwaben und bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage mit überwiegend Einfamilienhausbebauung und einem familienfreundlichen Umfeld. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, kurzen Wegen innerhalb des Ortes und einer insgesamt entspannten, sicheren Wohnatmosphäre. Für den Alltag stehen im Ort bzw. in der näheren Umgebung wichtige Einrichtungen der Grundversorgung zur Verfügung. Ergänzend finden sich weitere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sowie medizinische Versorgung in den naheliegenden größeren Gemeinden und Städten, die mit dem Auto gut erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung über regionale Straßen ermöglicht zudem eine unkomplizierte Verbindung zu Arbeitsplätzen, Schulen und weiterführender Infrastruktur in der Region.
Familien profitieren von einer naturnahen Umgebung mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten: Spazier- und Radwege, Felder und Waldflächen sowie ein aktives Vereinsleben bieten zahlreiche Optionen für Sport, Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten. Kindgerechte Wege und ein ruhiges Wohnumfeld machen die Lage besonders attraktiv für Familien, die ein Zuhause im Grünen suchen, ohne auf eine solide Anbindung verzichten zu wollen.

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de



Überdachte Terrasse



Terrassenbereich



Küche mit EBK



Ehemalige Molkerei

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de