

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schefflenz

### Vielseitige Immobilie in Oberschefflenz – Gaststätte, Wohnung & Umnutzungspotenzial



Objekt-Nr. OM-467793

### Einfamilienhaus

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
André Schaal

Rosenstraße 2  
74850 Schefflenz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche	615,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitige Immobilie in Oberschefflenz, bestehend aus einer Gaststätte sowie einer großzügigen Wohneinheit. Neben der klassischen Nutzung im Gastronomiebereich bietet das Objekt auch attraktives Entwicklungspotenzial zur Wohnimmobilie – ideal für Eigennutzer, Investoren oder Projektentwickler.

Die Kombination aus Gewerbe und Wohnen ermöglicht es, Betrieb und Lebensmittelpunkt zu verbinden oder alternativ neue Nutzungskonzepte zu realisieren.

### Objektdaten

- Grundstücksfläche: 615 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (OG): 66 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (UG, EG, Gastronomie): 185 m<sup>2</sup>
- Heizung: Ölheizung
- Verfügbarkeit: Ab sofort

Die Gaststätte im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Großzügige Gaststube
- Separates Nebenzimmer (ideal für Veranstaltungen / Gesellschaften)
- Große, funktionale Küche
- Sanitärbereiche (WC-Anlagen) vorhanden
- Außenbereich/Terrasse zur Bewirtung nutzbar
- Personalräume und Nebenflächen vorhanden

Ein besonderes Highlight ist die integrierte große Wohnung, die sich über das Obergeschoss sowie Teile des Erdgeschosses erstreckt.

➔ Ideal für Betreiber, die direkt vor Ort wohnen möchten oder zur Vermietung.

### Untergeschoss

- Mehrere Kellerräume
- Zusätzliche Lagerflächen
- Technikräume

### Außenbereich

- Nutzbarer Außenbereich für Gastronomie (Terrasse/Biergarten möglich)
- Stellplätze vorhanden
- Ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit

### Besonderes Potenzial

- ✓ Umnutzung zu Wohnimmobilie möglich
- ✓ Kombination aus Mehrfamilienhaus + Gewerbe denkbar
- ✓ Attraktiv für Investoren oder Projektentwickler

Hinweise zum Verkauf

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.

Wir bitten darum, von unrealistischen Preisverhandlungen („letzter Preis“) abzusehen. Anfragen dieser Art werden nicht beantwortet.

Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Immobilie nicht zur Vermietung angeboten wird – ausschließlich Verkauf.

Besichtigungen sind bei ernsthaftem Interesse selbstverständlich möglich.

Wir bitten jedoch vorab um eine schriftliche Anfrage mit kurzen Angaben zur Person (Name, Kontaktdaten, Hintergrund des Interesses).

Wir gehen davon aus, dass bei ernsthaftem Kaufinteresse eine entsprechende Bonität bzw. Finanzierungsbestätigung vorliegt oder kurzfristig eingeholt werden kann

Wir bitten insgesamt um Verständnis, dass wir nur seriöse und vollständige Anfragen berücksichtigen

Ab 1. Juli: Neuer 30.000 Euro-Zuschuss für alle Bürger in Deutschland - Gewerbe zu Wohnen - Bauministerium

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Oberschefflenz, einem Ortsteil der Gemeinde Schefflenz im Neckar-Odenwald-Kreis in Baden-Württemberg.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im ländlichen Umfeld mit einer soliden Grundversorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung
- Kindergarten und Schule vor Ort bzw. in den Nachbargemeinden
- Gute Anbindung an umliegende Städte wie Mosbach und Buchen (Odenwald)
- Attraktive Natur- und Freizeitmöglichkeiten im Odenwald

Die Region ist geprägt von einer gewachsenen Dorfgemeinschaft und bietet ein angenehmes Umfeld sowohl für Gastronomie als auch für Wohnnutzung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



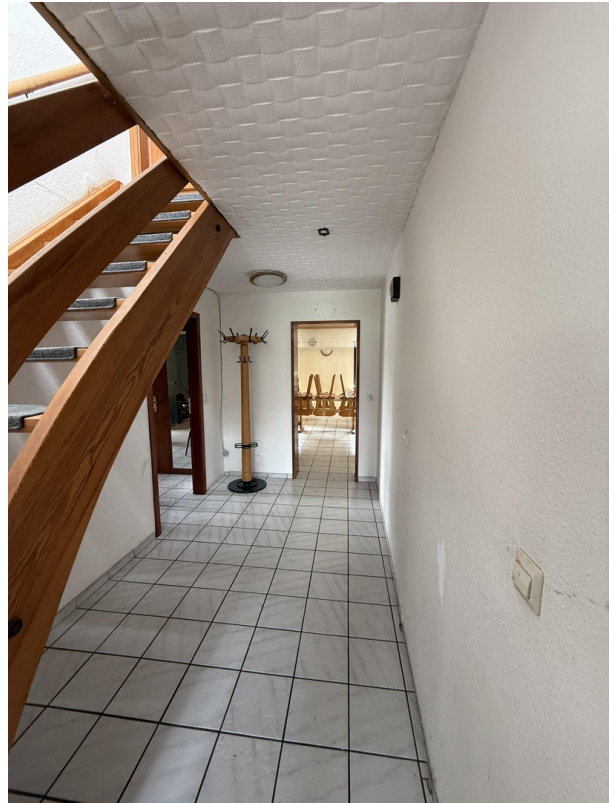
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

