

## Wohnhaus u. Freifläche in 73635 Rudersberg

Objekt Nr. 126, 73635 Rudersberg  
248.950,00€

---



## Daten

Objekt Nr.	126	Anzahl Zimmer	6
Kaufpreis	248.950,00 €	Wohnfläche OG u. DG	ca. 110 m <sup>2</sup>
Außenprovision Käufer 2,98 % incl. MwSt.		Nutzfläche EG	ca. 60 m <sup>2</sup>
PLZ	73635	Unterkellert	Nein
Ort	Rudersberg	Grundstücksgröße	
Objektart	Reiheneckhaus, Freiflächen, Garagen	<b>Grundstück Nr.1 Wohnhaus ca. 225 m<sup>2</sup></b>	
Nutzungsart	Wohnen	<b>Grundstück Nr.2 Freifläche ca. 302 m<sup>2</sup></b>	
Vermarktungsart	Kauf	<b>Grundstück Nr.3 Weg ca. 62 m<sup>2</sup></b>	
Zustand	Sanierungsbedürftig	<b>Grundstück Nr.4 Garage ca. 192 m<sup>2</sup></b>	
Baujahr Gebäude	unbekannt Umbau 1956	Behindertengerecht	nein
Energieausweis	Bedarfsausweis	Balkon	nein
Endenergiebedarf	458,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Terrasse	ja
Energieeffizienzklasse	H	Garten	ja
Energieausweis gültig bis	06.04.2032	Stellplätze	Doppelgarage und 2 Freiplätze
Baujahr Wärmeerzeuger lt. Energie- ausweis	1998, Heizölpumpe v. 2016	Verfügbar	nach Vereinbarung
wesentlicher Energieträger	Heizöl		
Befuerung	Heizöl		
Heizungsart	Einzelofenheizung		

## Objektbeschreibung

In der Ortsmitte von Rudersberg liegt dieses Reiheneckhaus mit angrenzender Freifläche sowie einem angrenzenden Grundstück mit Doppelgarage. Das genaue Baujahr des Hauses ist unbekannt, jedoch wurde es im Jahr 1956 umgebaut. Seit dem Jahr 1956 wurden keine Erneuerungen/Renovierungen mehr vorgenommen. Eine Kernsanierung des gesamten Gebäudes ist erforderlich.

Das Wohnhaus besteht aus EG, OG und DG. Im EG befinden sich div. Nutzräume. Im OG befinden sich 3 Zimmer, Küche und Bad. Im DG befinden sich ebenfalls 3 Zimmer, Küche und Bad. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Gebäude ist kernsanierungsbedürftig. Wohnfläche OG und DG ca. 110 m<sup>2</sup>, Nutzfläche EG ca. 60 m<sup>2</sup>.

**Grundstück Nr. 1:** Die Immobilie steht auf einem ca. 225 m<sup>2</sup> großen Grundstück, auf dem sich auch eine gemauerte Scheune befindet. Diese ist in einem desolaten Zustand. Im Grundbuch vermerkt ist dieses Flurstück mit „Gebäude- und Freifläche“. Haus und Scheune stehen nicht unter Denkmalschutz.

**Grundstück Nr. 2 = Freifläche:** Im direkten Anschluss an Grundstück Nr. 1 liegt dieses Grundstück mit ca. 302 m<sup>2</sup>. Im Grundbuch vermerkt ist dieses Flurstück mit „Gebäude- und Freifläche“. Dieses Grundstück kann nur über das Grundstück Nr. 1 oder Grundstück Nr. 4 begangen werden.

**Grundstück Nr. 3:** Direkt neben Grundstück Nr. 2 liegt noch ein kleiner Grünstreifen von ca. 62 m<sup>2</sup>. Im Grundbuch vermerkt ist dieser Grünstreifen mit „Verkehrsfläche“.

**Grundstück Nr. 4:** Im Anschluss an Grundstück Nr. 2 und Nr. 3, jedoch auch von der oberen Straße aus begehbar, liegt dieses Grundstück mit ca. 192 m<sup>2</sup>. Auf diesem Grundstück steht eine Doppelgarage. Im Grundbuch vermerkt ist dieses Flurstück mit „Gebäude- und Freifläche“.

## Sonstiges

Haus und Scheune kein Denkmalschutz. Haus kernsanierungsbedürftig, Scheune ggf. Abriss

Die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 und Nr. 3 liegen lt. Grundbucheintrag im „Sanierungsverfahren Ortskern IV Rudersberg“.

Der Energieausweis für das Gebäude wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

## Kaufpreise

Aus der **Bodenrichtwertkarte 2021**, Gemeinde Rudersberg: Der Bodenrichtwert in der Ortsmitte Rudersberg (Zone 1) liegt bei 350,-- Euro je Quadratmeter. Hieraus ergeben sich folgende Kaufpreise für die einzelnen Flurstücke:

**Grundstück Nr. 1:** Gebäude- und Freifläche, bebaut mit Wohnhaus und Scheune, Grundstücksgröße 225 m<sup>2</sup> x 350,-- Euro = Bodenwert 78.750,-- Euro. Kaufpreis für das Wohnhaus 68.000,-- Euro. Somit **Grundstück Nr.1 Kaufpreis 146.750,--Euro.**

**Grundstück Nr. 2:** Gebäude- und Freifläche mit 302 m<sup>2</sup> und  
**Grundstück Nr. 3** Verkehrsfläche mit 62 m<sup>2</sup> = **Kaufpreis 30.000,-- Euro**

**Grundstück Nr. 4:** Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einer Doppelgarage, Grundstücksgröße 192 m<sup>2</sup> x 350,-- Euro = Bodenwert 67.200,-- Euro zzgl. 5.000,-- Euro für die Doppelgarage, somit **Kaufpreis 72.200,-- Euro.**

**Gesamt Kaufpreis für alle 4 Grundstücke mit div. Gebäuden 248.950,-- Euro**

## Lagebeschreibung

In 73635 Rudersberg Ortsmitte, in der 30er-Zone.



Haus Straßenseite Grundstück Nr.1



Haus u. Scheune Grundstück Nr.1



Haus Rückseite



Grundstück Nr.2 u. 3 Freifläche



Grundstück Nr.2 u. 3 Freifläche



Grundstück Nr.4 mit Garage

## Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

### WIDERRUFSBELEHRUNG

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Immobilienvermittlung

Gisa Nuding

Rosenstr. 27

73565 Spraitbach

Telefon: 07176-4361

info@nuding-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.