

Schönes, gepflegtes EFH in sehr guter, naturnaher Lage

Objekt Nr. 139, 73565 Spraitbach
449.000,00€ VB



Daten

Objekt Nr.	139
Kaufpreis	449.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision incl. MwSt.	2,38 %
PLZ	73565
Ort	Spraitbach
Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	gepflegt
Baujahr Gebäude	1978
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	32,14 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A
Energieausweis v.	21.10.2023
Gültig bis	20.10.2033
Baujahr Wärmeerzeuger	2002
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Befuerung	Strom
PV-Anlage	1,44 kWp
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung

Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Wohnfläche gesamt	ca. 185 m ²
Nutzfläche Keller	ca. 15 m ²
Unterkellert	100%
Grundstücksgröße	ca. 1115 m ²
Behindertengerecht	EG ja
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garten parkähnlich	ja
Doppelgarage, diese ist unterkellert, sowie 3 Freiplätze	
Verfügbar	sofort

Objektbeschreibung

Ein sehr schönes und gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung kommt in 73565 Spraitbach zum Verkauf.

Die Immobilie wurde über all die Jahre sehr gepflegt und instandgehalten. Die Hauptwohnung im EG hat eine sehr gute und großzügige Raumaufteilung, und auch die UG-Wohnung ist groß und geräumig. Der große Garten ist absolut schön und kommt einem kleinen Park gleich. Die Lage direkt am Waldrand, unverbaubar und daher für Naturliebhaber ein Traum!

Durch die beiden großzügigen Wohnungen bietet sich diese Immobilie zur kompletten Eigennutzung für die große Familie an, aber auch als 2-Familien-Haus oder zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die EG-Wohnung ist durchweg barrierefrei und somit auch senioren- und behindertengerecht.

Ausstattung

EG: Eingangsbereich Diele mit sehr schöner, gepflegter Marmortreppe ins UG. Von der Diele Zugang zu allen Wohnräumen.

Großes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit großzügigen Fensterfronten, die den Blick auf den Garten und den Wald freigeben sowie Zugang zum großen Balkon und zur offenen Küche. Von der Küche direkter Zugang zur Speisekammer. Großes Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Bidet. Das separate WC liegt direkt neben dem Bad. Zudem 2 Kinderzimmer und ein großes Elternschlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Balkon.

Alle Räume sind sehr sauber und sehr gepflegt. Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern.

Im EG sehr schöner, cremefarbener Marmorboden mit Fußbodenheizung.

Die EG-Wohnung ist durchweg barrierefrei und somit auch senioren- und behindertengerecht. Wohnfläche EG ca. 111 m².

UG: Sehr schöne Marmortreppe vom EG ins UG, aber auch ein separater Außenzugang ist vorhanden. Die Einliegerwohnung bietet ein großes Wohn-/Esszimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Es gibt einen Küchenbereich und ein Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.

Zudem 2 große Schlafzimmer. In allen Räumen geflieste Böden mit Fußbodenheizung. Im hinteren Teil des UG befindet sich der Heizraum und 2 weitere Kellerräume. Das UG ist teilweise sanierungsbedürftig. Alle Wohnräume mit großen Tageslichtfenstern.

Wohnfläche UG ca. 74 m², Nutzfläche Kellerräume ca. 15 m².

DG: Das Dachgeschoss ist Bühne und somit großer Stauraum.

Garage: Große Doppelgarage mit ca. 30 m² Stellfläche für 2 PKW. Elektrisches Rolltor. Garage voll unterkellert. Diese Räume wurden als Lagerfläche für die Gartenmöbel und zur Unterbringung von Gartengeräten und Rasenmäher genutzt. Auf dem Garagendach befindet sich die PV-Anlage.

Zusammenfassung Daten

Ca. 1115 m² Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, große Doppelgarage, die unterkellert ist, 2 Stellplätze vor der Garage, 1 Stellplatz neben der Garage.

Folgende Renovierungen und Sanierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

07/2020	komplette Fassadenrenovierung Garage
12/2017	Erneuerung elektr. Rolltor Garage
05/2014	Dach der Garage saniert
07/2010	gesamtes Dach des Wohngebäudes neu eingedeckt
08/2002	PV-Anlage mit 1,44 kWp, auf dem Garagendach montiert
05/2014	PV-Anlage wurde aufgeständert

Der Platz vor und neben der Garage sowie der Zugangsweg zum Haus wurden ebenfalls erneuert. In welchem Jahr dies gemacht wurde, ist nicht bekannt, geschätzt jedoch ab ca. 2010.

Haus Baujahr 1978 (Erstbezug 1979)

UG in massiver Betonbauweise

EG massive fugenlose Vollwände aus Legupren[®]-Leichtbeton und Alu-Holzverbund-Konstruktion. (Hinweis von der Hausbau-Firma: Der Legupren[®]-Wandbaustoff ist ein absolut dauerbeständiger und unverrottbarer Thermobeton). Die genaue Aufbaubeschreibung liegt vor. Die Hausplanung wurde von einem Architekten durchgeführt. Architektenpläne liegen vor.

Grundstücksgröße ca. 1115 m²

Wohnfläche EG ca. 111 m²

Wohnfläche UG ca. 74 m² + Nutzräume Keller u. Heizraum ca. 15 m²

Zimmer gesamt 7

2 Badezimmer (EG u. UG, beide Bäder baujahrestypisch)

1 separates WC EG

Küche im EG mit nebenliegender Speisekammer

Großer Balkon im EG (ca. 14 m²)
Große Terrasse im UG
Fenster Holzfenster 2-fach-Verglasung von 1978

Doppelgarage, unterkellert
3 Außenstellplätze

Immobilie baujahrestypisch (1978), EG absolut sauber und gepflegt
UG teilweise sanierungsbedürftig

Erdwärmehheizung von 2002 / PV-Anlage v. 08/2002
EG und UG mit Fußbodenheizung

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Immobilie sofort frei

Lagebeschreibung

In sehr angenehmer und sehr ruhiger Lage in 73565 Spraitbach. Grundstück grenzt direkt an den Waldrand, unverbaubare und naturnahe Lage. Nur wenige Gehminuten bis zur Ortsmitte mit REWE, Bäcker, Metzger, Post, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Geschenkeladen, Blumengeschäft etc. Ca. 11 km bis Schwäbisch Gmünd.



Ansicht Haus, Ostseite



Haus u. Garage



Haus Gartenseite, Süd-West



Doppelgarage, Dach mit PV-Anlage



Doppelgarage Rückseite, Dach mit
PV- Anlage



Doppelgarage, Unterkellerung



EG Eingangsbereich Diele



EG Wohnen



EG Wohnen, Essen



EG Essen, Blick Küche u. Diele



EG Schlafen Eltern



EG Schlafen Kind 1



EG Schlafen Kind 2



EG Bad



EG Balkon



UG Wohnen, Essen



UG Küche



UG Schlafen 1



UG Schlafen 2



UG Bad



Garten, Blick vom Balkon



Garten



Garten



Garten unterer Bereich, Waldrand

Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés 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.