

Schönes EFH mit großem
Garten in sehr guter, ruhiger
Lage

Objekt Nr. 156, 73565 Spraitbach
329.000,00€ Verhandlungsbasis



Daten

Objekt Nr. 156
 Kaufpreis 329.000,00 €
 Kaufpreis Verhandlungsbasis

Käuferprovision 2,98 %
 inkl. MwSt.

PLZ 73565

Ort Spraitbach

Objektart Einfamilienhaus

Nutzungsart Wohnen

Vermarktungsart Kauf

Zustand baujahrestypisch (1973)
 Renovierungs- und Sanierungsbedürftig

Baujahr Gebäude 1973
 Untergeschoss (Keller) Massivbauweise
 Obergeschoss Wohnen in Holzständerbauweise (Fertighaus Fa. Weiß Oberrot)

Energieausweis Bedarfsausweis

Endenergiebedarf 307,69 kWh/(m²*a)
 Energieeffizienzklasse H

Energieausweis v. 21.08.2025
 Gültig bis 20.08.2035

Baujahr Wärmeerzeuger 1989
 lt. Energieausweis

wesentlicher Energieträger Heizöl

Befeuerung Heizöl

Heizungsart Zentralheizung

Anzahl Zimmer 4
 davon 3 Schlafräume

Anzahl Badezimmer 1

Anzahl sep. WC 1

Wohnfläche gesamt ca. 104,23 m²
 zzgl. ½ Fläche Balkon 6 m²
 zzgl. ½ Fläche Terrasse 8 m²
 Wohnfläche gesamt 118,23 m²

Nutzfläche Keller ca. 90 m²

Unterkellert 100%

Grundstücksgröße ca. 860 m²

Behindertengerecht ja

Balkon ca. 12 m² ja

Terrasse ca. 16 m² ja

Terrasse überdacht u. offener Kamin

Garten ja

Doppelgarage sowie 2 Freiplätze

Verfügbar sofort

Objektbeschreibung

Dieses schöne Einfamilienhaus in einem ruhigen und sehr angenehmen Wohngebiet steht in 73565 Spraitbach zum Verkauf.

Die Immobilie hat eine gute Raumaufteilung, eine überdachte Terrasse mit offenem Kamin und einen großen, sehr schönen Garten. Das Untergeschoss bietet weitere Ausbaumöglichkeiten an und eine Doppelgarage rundet dieses Immobilienangebot ab.

Ausstattung

EG: Eingangsbereich Flur mit Echtholztreppe ins UG und Zugang zu den Wohnräumen.

Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großzügigen Fensterfronten und Zugang zum Balkon auf der Südseite. Der Ess-/Küchenbereich ist offen gestaltet und von hier kommt man direkt auf die große, überdachte Terrasse und in den Garten.

Es gibt 2 Kinderzimmer und ein großes Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Zudem ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC.

Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern.

Die Terrasse und der Garten sind etwas Besonderes. Die Terrasse ist überdacht und hat einen offenen Kamin. So bietet es sich an, viele Tage und Abende draußen zu verbringen.

Der große, schöne und sehr gepflegte Garten bietet weitere Möglichkeiten zur Erholung.

Das EG ist barrierefrei und somit auch senioren- und behindertengerecht.

Wohnfläche ca. 104,23 m². Balkon ca. 12m² und Terrasse ca. 16m²

UG: Gebäude voll unterkellert. Vorratsraum, Waschküche, Heizungsraum mit den Heizöltanks, Hobbyraum und ein sehr großer Raum, der sich ggf. auch zum weiteren Ausbau (z.B. als Büro) anbieten würde. Von diesem Raum direkter Zugang zum Garten.

Nutzfläche UG ca. 90 m².

Garage: Doppelgarage mit Stellfläche für 2 PKW sowie 2 Stellplätze vor der Garage

Zusammenfassung Daten

Ca. 870 m² Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage

Fertighaus in Holzständerbauweise von der Firma Fertighaus-Weiß in Oberrot.

Untergeschoss (Keller) in Massivbauweise.

Doppelgarage in Massivbauweise. 2 Stellplätze vor der Garage.

Haus Baujahr 1973

Doppelgarage Baujahr 1973

Die Immobilie ist voll unterkellert. Das UG wurde in Massivbauweise, der Aufbau wurde in Holzständerbauweise erstellt.

Grundstücksgröße ca. 870 m²

Wohnfläche ca. 104,23 m²

Nutzfläche ca. 90 m²

Terrasse ca. 16 m², überdacht, mit offenem Kamin, Terrasse erstellt 1985

Balkon ca. 12 m²

Zimmer gesamt 4, davon 3 Schlafräume

1 Bad

1 separates WC

Fenster Holzfenster 2-fach-Verglasung v. 1973

Großer, sehr gepflegter Garten

Immobilie durchgehend baujahrestypisch (1973)

Wohnräume renovierungsbedürftig und teilweise sanierungsbedürftig

Das UG ist sanierungsbedürftig

Öl-Zentralheizung von Fa. Vissmann, Baujahr 1989

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Immobilie frei ab sofort

Lage

In einem sehr angenehmen und ruhigen Wohngebiet in 73565 Spraitbach.

Nur wenige Gehminuten bis zur Ortsmitte mit REWE, Bäcker, Metzger, Post, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Geschenkeladen, Blumengeschäft, Kindergarten und Grundschule.



Ansicht Norden, Straßenseite



Haus u. Garage



Südseite mit Balkon



Wohnen, Zugang Balkon



Essen u. Zugang Terrasse



Essen und Küche



Bad



Schlafen Eltern u. Zugang Balkon



Schlafen Kind 1



Schlafen Kind 2



Ansicht Süden u. Garten



Haus u. Terrasse



Terrasse mit offenem Kamin



Terrasse, rechts Zugang Esszimmer



Terrasse, Blick Garten



Garten

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 der

Nuding Immobilien GmbH

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.