

Schönes EFH mit ELW und großem Garten in ruhiger Lage

Objekt Nr. 155, 73568 Durlangen
349.000,00€ VB



Daten

Objekt Nr.	155
Kaufpreis	349.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision	2,98 %
inkl. MwSt.	
PLZ	73568
Ort	Durlangen
Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand baujahrestypisch (1972)	
Renovierungsbedürftig	
Baujahr Gebäude	1972
Untergeschoss (Keller)	Massivbauweise
Obergeschoss	in Holzständerbauweise
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	217,92 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse G	
Energieausweis v.	16.10.2025
Gültig bis	15.10.2035
Baujahr Wärmeerzeuger 2012	
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Erdgas
Befeuerung	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung

Anzahl Zimmer	8
davon 5 Schlafräume	
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Wohnfläche gesamt	ca. 158 m²
Nutzfläche Keller	ca. 80 m²
Unterkellert	100%
Grundstücksgröße	ca. 847 m²
Behindertengerecht	EG ja
Garten	ja
Terrasse im EG	ja
Doppelgarage überdacht	
rückseitig mit Anbau	
2 davorliegende Stellplätze	
Verfügbar	sofort

Objektbeschreibung

Dieses schöne, in Holzständerbauweise erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in guter, ruhiger Lage steht in 73568 Durlangen zum Verkauf.

Durch die Aufteilung und Größe der beiden Wohnungen bietet sich diese Immobilie zur kompletten Eigennutzung oder zur Nutzung für 2 Familien an.

Ein Wintergarten, ein sehr schöner, großer Garten sowie eine Doppelgarage runden dieses Immobilienangebot ab.

Ausstattung

EG: Das Erdgeschoss bietet viel Platz für die ganze Familie. Das großzügige Wohnzimmer ist durch eine große Fensterfront hell und lichtdurchflutet. Von hier kommt man in den Wintergarten, in den sehr schönen und großen Garten und zur Terrasse.

Küche und Esszimmer sind getrennt, können jedoch durch Entfernen einer Wand zu einem großen Raum zusammengefügt werden.

Zudem gibt es 2 Kinderzimmer und ein großes Elternschlafzimmer. Das Badezimmer wurde im Jahr 2015 komplett saniert und hat eine große, bodenebene Dusche, WC und Waschbeckenbereich.

Im Eingangsbereich des EG befindet sich zudem ein Gäste-WC.

Alle Räume mit großen Tageslichtfenstern, alle Räume sauber und gepflegt.

Wohnfläche EG ca. 97,11 m² + Wintergarten ca. 12 m².

DG: Eingangsbereich Diele (Vorraum), 2 Schlafräume, großer, offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich (Anschlüsse für den Einbau einer Küche sind gelegt), Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC.

Alle Räume mit Tageslichtfenster, alle Räume sauber und gepflegt.

Wohnfläche DG ca. 60,99 m².

UG: Untergeschoss in Massivbauweise, Gebäude voll unterkellert, mehrere Nutzräume für Lebensmittel, Werkstatt, Waschküche, großer Hobbyraum, Heizraum sowie ein Zugang in den Garten sind vorhanden.

Garage: Doppelgarage in Massivbauweise, ca. 30 m² Stellfläche für 2 PKW. Garage auf der Rückseite mit Anbau, der zur Unterstellung von Rasenmäher, Gartenmöbel etc. genutzt werden kann. Doppelgarage mit Satteldach und Stauraum unter dem Dach.

Zusammenfassung Daten

Ca. 847 m² Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Holzständerbauweise sowie einer massiv erbauten Doppelgarage. Vor der Garage 2 Stellplätze.

Folgende Renovierungen und Sanierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- | | |
|------|---|
| 2024 | Garage Sektionaltor eingebaut (v. Fa. Eret Tore) |
| 2024 | neuer Gartenzaun angebracht |
| 2023 | Eingangstüre erneuert (mit Dämmung u. Sicherheitsschutz v. Fa. Groke) |
| 2016 | Fenster erneuert, Kunststofffenster 2fach-Verglasung
(außer 4 Stück, das sind noch Holzfenster von 1972) |
| 2015 | Badezimmer EG saniert und modernisiert |
| 2012 | Außenabgang zum Keller, Treppe und Stützmauer erneuert |
| 2012 | Heizungsanlage ausgetauscht, Gas-Zentralheizung von Vissmann |
| 2005 | Garage Anbau erstellt und Aufbau des Satteldaches (mit Stauraum) |
| 2000 | Wohngebäude Dach neu gedämmt und neu eingedeckt |

Haus Baujahr 1972

Immobilie baujahrestypisch, jedoch sehr sauber und gepflegt.

In den Jahren 2000 – 2024 wurden erhebliche Sanierungen und Modernisierungen vorgenommen (siehe Auflistung oben).

Gebäude in Holzständerbauweise, Kellergeschoss in Massivbauweise, Doppelgarage und Anbau Garage in Massivbauweise.

Grundstücksgröße ca. 847 m²

Erdgeschoss:

3 Schlafräume, Wohnzimmer, Esszimmer, Badezimmer, Küche

Wohnfläche EG ca. 97,11 m², Wintergarten ca. 12m²

Die Räume im EG sind renovierungsbedürftig, das Bad wurde 2015 modernisiert.

Dachgeschoss:

2 Schlafräume, großer offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich, Badezimmer, Eingangsbereich Diele (Vorraum).

Wohnfläche DG ca. 60,99 m²

Die Räume im DG sind renovierungsbedürftig

Untergeschoss:

Gebäude voll unterkellert, Nutzräume Kellerräume ca. 80 m²

Zugang vom Keller in den Garten

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Die Immobilie steht bereits leer und kann nach notarieller Beurkundung und Kaufpreiszahlung sofort übernommen werden.

Lage: In ruhiger Lage in 73568 Durlangen. Nur wenige Gehminuten bis zur Ortsmitte. Ein Bäcker, ein gut sortierter Dorfladen, Post, Arzt, Zahnarzt, Physio, Blumenladen, Bank und Getränkemarkt sind im Ort vorhanden. Grundschule und Kindergarten sowie eine Kita sind ebenfalls im Ort. Weiterführende Schulen (Mutlangen, Schw. Gmünd) werden mit dem Schulbus angefahren.



Ansicht Süden u. Eingang



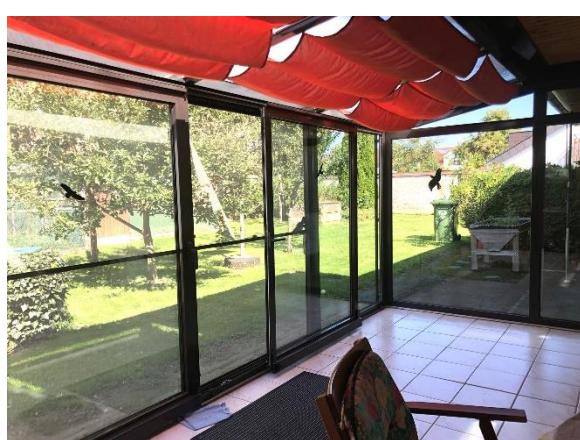
Ansicht Westseite



Ansicht Haus und Garten



EG Wohnen, Zugang Wintergarten



EG Wintergarten



EG Essen



EG Küche



EG Schlafen Eltern



EG Schlafen Kind 1



EG Schlafen Kind 2



EG Bad



DG Diele (Vorraum)



DG Wohnen, Essen



DG Schlafen 1



DG Schlafen 2



DG Bad



Doppelgarage



Garage Anbau



Garten u. Terrasse



Terrasse u. Wintergarten, Westseite



Anbau Garage u. Gartenhütte



Garten

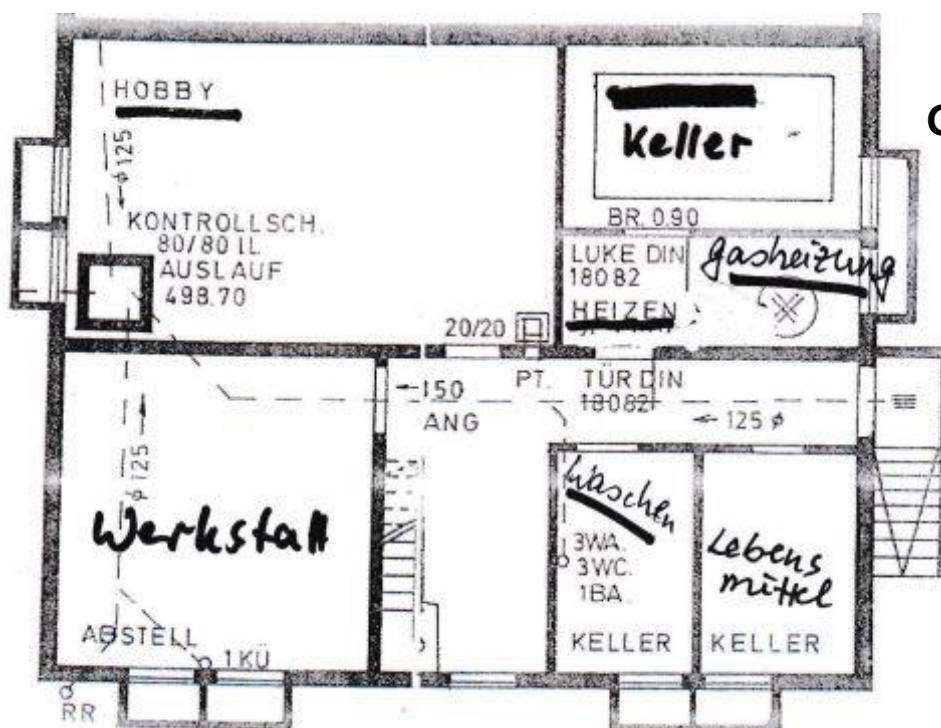
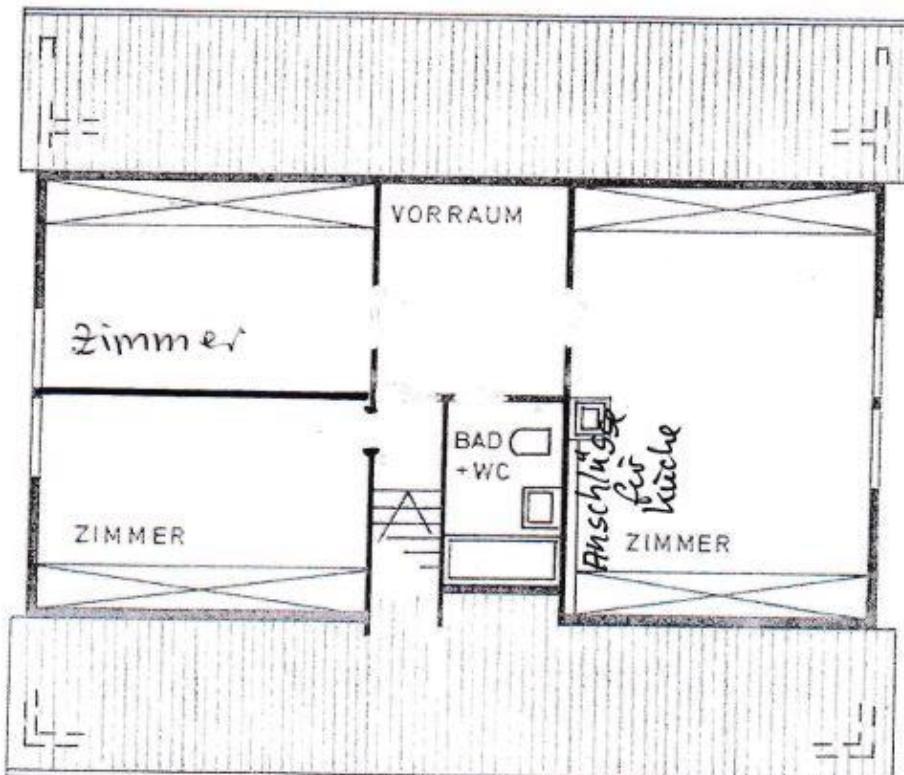


Heizanlage Gas 2016

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



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.