

---

**Sehr schönes, sehr gepflegtes  
u. repräsentatives 2-FH in  
ruhiger und naturnaher Lage**

---

**Objekt Nr. 157, 74417 Gschwend  
Kaufpreis 698.000 Euro Verhandlungsbasis**

**Die PV-Anlage erwirtschaftet eine monatliche  
Einnahme von ca. 800 Euro**





## Daten

Objekt Nr.	157
Kaufpreis	698.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision	2,38% inkl. MwSt.
PLZ	74417
Ort	Gschwend
Objektart	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen Wohnen u. Arbeiten
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	absolut sauber und absolut gepflegt, keine Renovierungen, keine Sanierungen anstehend
Baujahr Gebäude	1989 in Massivbauweise erstellt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	90,25kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse C	
Energieausweis v.	03.09.2025
Gültig bis	02.09.2035
Baujahr Wärmeerzeuger	2011
lt. Energieausweis	
Gasheizung von	2011
Gasbrenner	2019 erneuert
wesentlicher Energieträger Gas und Scheitholz. Gasheizung von 2011	
Scheitholz-Heizanlage von 2011	
Heizungsart	Zentralheizung

Anzahl Zimmer	10
davon 5 Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	2
Separates Gäste-WC	1
Wohnfläche EG	146,40 m²
Wohnfläche OG	109,58 m²
Wohnfläche gesamt	255,98 m²
Gebäude unterkellert	100%
Nutzfläche Keller etc.	ca. 130 m²
Grundstücksgröße	ca. 903 m²
EG	3 Terrassen (Südseite, Westseite, Ostseite)
OG	Balkon auf der Westseite (Loggia)
Garten mit Gartenhaus und Grillhütte	
Doppelgarage mit 2 vorliegenden Stellplätzen und daneben 2 weitere Stellplätze. Stellplätze auch für große Fahrzeuge (Wohnmobil) geeignet	
<b>Erneuerbare Energien:</b> <b>PV-Anlage zur Stromerzeugung</b> <b>35 kW, monatliche Einnahmen ca.</b> <b>800 Euro. Siehe auch Info unter Zusammenfassung Daten.</b>	
<b>Solaranlage</b> für die Warmwasserbereitung	
Immobilie verfügbar nach Vereinbarung	



## Objektbeschreibung

Ein in Massivbauweise erstelltes, außergewöhnlich schönes, absolut gepflegtes Zweifamilienhaus in sehr ruhiger, naturnaher und angenehmer Lage kommt in 74417 Gschwend zum Verkauf.

Zwei große Wohnungen bieten Platz für Familien oder eignen sich zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Garten ist sehr schön angelegt und hat Platz für Gemüsebeete, Rasen, Blumenrabatten und bietet so einen naturnahen Aufenthalt.

Ein sehr schönes, massiv erbautes Gartenhaus und eine große Grillhütte geben der Immobilie zusätzliche Pluspunkte für Freizeit und Erholung. Eine große Doppelgarage mit 2 vorliegenden und 2 nebenliegenden Stellplätzen sind ebenfalls vorhanden.

**WICHTIG:** Immobilie mit 35kW PV-Anlage. Die Anlage erwirtschaftet eine monatliche Einnahme von ca. 800 Euro. Der bestehende Vertrag kann übernommen werden.

## Ausstattung

**EG:** Heller und lichtdurchfluteter Windfang mit großer Fensterfront zur Ostseite. Von hier geht es zum EG und zum OG.

Im EG großer Dielenbereich mit Zugang zu allen Wohnräumen sowie einer sehr schönen, gepflegten Buchenholztreppe, die ins OG und ins UG führt. Im Dielenbereich befindet sich auch das Gäste-WC.

Rechts der Diele geht es zu den 3 Schlafräumen sowie zum sehr schönen und modernen Badezimmer. Dieses hat eine große, ebenerdige Dusche, einen großen Waschbeckenbereich und ein WC. Selbstverständlich gibt es auch ein großes Tageslichtfenster.

Links der Diele kommen wir in den sehr schönen und großzügigen Wohnbereich mit Wohnzimmer, Essbereich und Küche.

Das sehr schöne und große Wohnzimmer ist Dank der großen Fensterfronten hell und lichtdurchflutet, hat einen hellen, modernen Fliesenboden und einen direkten Zugang zur Süd- und zur Westterrasse.



---

Der moderne, offene und großzügige Ess-/Küchenbereich lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Die Einbauküche ist ein Traum, sehr sauber und gepflegt, ist 6 Jahre alt und steht da wie neu gekauft.

Wohn- und Nutzfläche EG ca. 146,40 m<sup>2</sup>.

**OG:** Diese Wohnung ist ebenfalls sehr großzügig gestaltet.

Großer Dielenbereich mit Zugang zu allen Wohnräumen. Rechts der Diele geht es zu einem sehr schönen, modernen Badezimmer mit ebener Dusche, Badewanne, großem Waschbeckenbereich und WC. Vom Bad direkter Zugang zum großen Ankleidezimmer.

Links der Diele geht es in die Wohn- und Schlafräume. Es gibt 4 große Zimmer, wovon eines als Küche genutzt werden kann (die Leitungen Wasser u. Strom sind gelegt). Zudem gibt es noch einen Abstellraum und eine Empore, die als Büro genutzt wird. Ein großer Balkon (Loggia) auf der Westseite ist ebenfalls vorhanden.

Wohn- und Nutzfläche OG ca. 109,58 m<sup>2</sup>.

**UG:** Die Immobilie ist voll unterkellert. Im Heizungsraum sind die Heizanlagen Gas und Scheitholzofen sowie 2 Pufferspeicher zur Speicherung nicht benötigter Energie. Es gibt 4 Kellerräume, nutzbar für Lebensmittel, Werkstatt, Abstellraum etc. Eine große Waschküche bietet Platz für die Waschmaschine, den Trockner und die Bügelstation. Zudem gibt es einen Hobbyraum mit Sauna und Dusche. Dieser Raum bietet auch noch Platz für Sportgeräte.

Nutzfläche Keller ca. 130 m<sup>2</sup>.

**Garage:** sehr große, geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor. Vor der Garage 2 Stellplätze und neben der Garage nochmals 2 Stellplätze. Die Stellplätze sind auch für große Fahrzeuge (z.B. Wohnmobil) geeignet.



## Zusammenfassung Daten

Ca. 903 m<sup>2</sup> Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer großen Doppelgarage mit 2 vorliegenden sowie 2 nebenliegenden Stellplätzen.

Gebäude und Garage Massivbau

Gebäude und Garage Baujahr 1989

Gebäude voll unterkellert

Grundstücksgröße ca. 903 m<sup>2</sup>

Wohnfläche EG ca. 146,40 m<sup>2</sup>

Wohnfläche OG ca. 109,58 m<sup>2</sup>

gesamt 10 Zimmer

### Erdgeschoss:

Gesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

Alle Räume mit Fußbodenheizung und zusätzlich Heizkörper an der Wand

Neuwertige, moderne Einbauküche von 2019

Bad im EG von 2019

3 Terrassen (Ostseite, Westseite, Südseite)

### Obergeschoss:

Gesamt 5 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer (ggf. auch 3)

Bad im OG von 2022

Ankleidezimmer

Großer Balkon auf der Westseite

In allen Wohnräumen Fenster im Landhausstil, Holzfenster 2-fach-Verglasung von 1989.

2 Dachfenster, das große Fenster im EG Windfang sowie alle Kellerfenster sind

Kunststofffenster.



---

Heizanlage Gas-Zentralheizung von 2011, Gasbrenner erneuert 2019  
Scheitholz-Heizanlage von 2011

Pufferspeicher innerhalb thermischer Hülle, Baujahr 01.2011

**Erneuerbare Energien: PV-Anlage** zur Stromerzeugung, Leistung 35 kW, **monatliche Einnahmen ca. 800 Euro.** Der Vertrag läuft noch 6 Jahre und kann verlängert werden.  
Baujahr der PV-Anlage 01.2011.

Solaranlage für die Warmwasserbereitung

#### Aufstellung Erneuerungen und Sanierungen

2024	Kellerfenster und Fenster Windfang erneuert
2023	Haustüre erneuert, Grillhütte erbaut
2022	Hausanstrich gesamtes Gebäude mit hochwertiger Lotusan-Fassadenfarbe
2022	alle Holzfenster gestrichen, Dachvorsprünge gestrichen
2022	Bad im OG saniert und modernisiert, Türen erneuert
2022	Einbau Dachfenster
2021	Hof und Stellplätze neu gepflastert
2021	Garagentor erneuert (elektrisch)
2021	Gartenhaus erstellt (massiver Holzbau)
2021	Grenzzaun erneuert (Nordseite)
2019	Bad im EG saniert und modernisiert
2010	Gäste-WC im EG saniert
2010	Einbau Sauna im UG
2010 – 2011	PV-Anlage erstellt, Kosten ca. 77.000 Euro
2010 – 2012	versch. Innenausbauten ca. 45.000 Euro
2011	Heizanlage für Scheitholz eingebaut, Kosten ca. 18.700 Euro
2011	Dachsanierung etc. Kosten ca. 13.000 Euro
2011	Gartengestaltung durch Landschaftsgärtner Kosten ca. 37.000 Euro
2012	Ausbau Windfang EG und Ankleidezimmer OG, Kosten ca. 9.100 Euro



---

Die Immobilie steht absolut sauber und absolut gepflegt da. Es stehen weder Renovierungen noch Sanierungen an. Die Immobilie kann nach Kauf und Kaufpreiszahlung umgehend bezogen werden.

Hinweis: es sind ca. 25 m<sup>3</sup> Feuerholz (Eiche u. Buche) für die Heizanlage vorhanden. Diese müssen vom Käufer übernommen werden. Der Kaufpreis wird separat mit dem Verkäufer verhandelt und ist nicht im Kaufpreis der Immobilie enthalten.

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt  
Immobilie frei nach Vereinbarung.

## Lagebeschreibung

In einem sehr schönen, ruhigen, naturnahen und angenehmen Wohngebiet in 74417 Gschwend, OT Schlechtbach liegt diese Immobilie.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Lebensmitteldiscounter, Apotheke, Ärzte, Zahnärzte, Tierarzt etc. findet man in Gschwend (3 km) oder in Spraitbach (ebenfalls 3 km). Grundschule ebenfalls in Gschwend (Schulbus). Kindergarten ist im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen werden mit dem Schulbus erreicht.



Ansicht Süd-West



Ansicht Süden, Terrasse



Eingangsbereich



EG Diele



EG Wohnen, Zugang Terrasse Westen



EG Wohnen, Zugang Terrasse Süden



EG Wohnen, Blick Essen u. Küche



EG Essen



EG Essen u. Küche



EG Küche



EG Schlafen



EG Schlafen Kind



EG Bad mit Dusche



EG Bad



EG Treppe ins OG



OG, Blick Empore



OG Diele



OG Wohnen, Zugang Balkon



OG Zimmer (Küche)



OG Schlafen



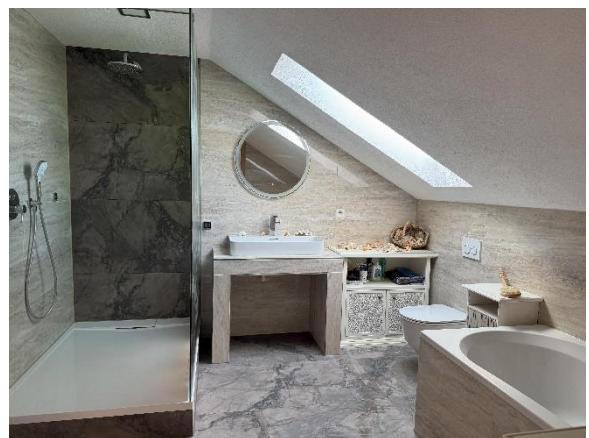
OG Schlafen Kind



OG Abstellraum



OG Ankleide



OG Bad



OG Balkon



UG Heizanlage, Pufferspeicher



UG Hobby, Sauna u. Dusche



UG, PV Anlage



Terrasse Osten



Gartenhaus



Grillstelle



Holz für die Heizung

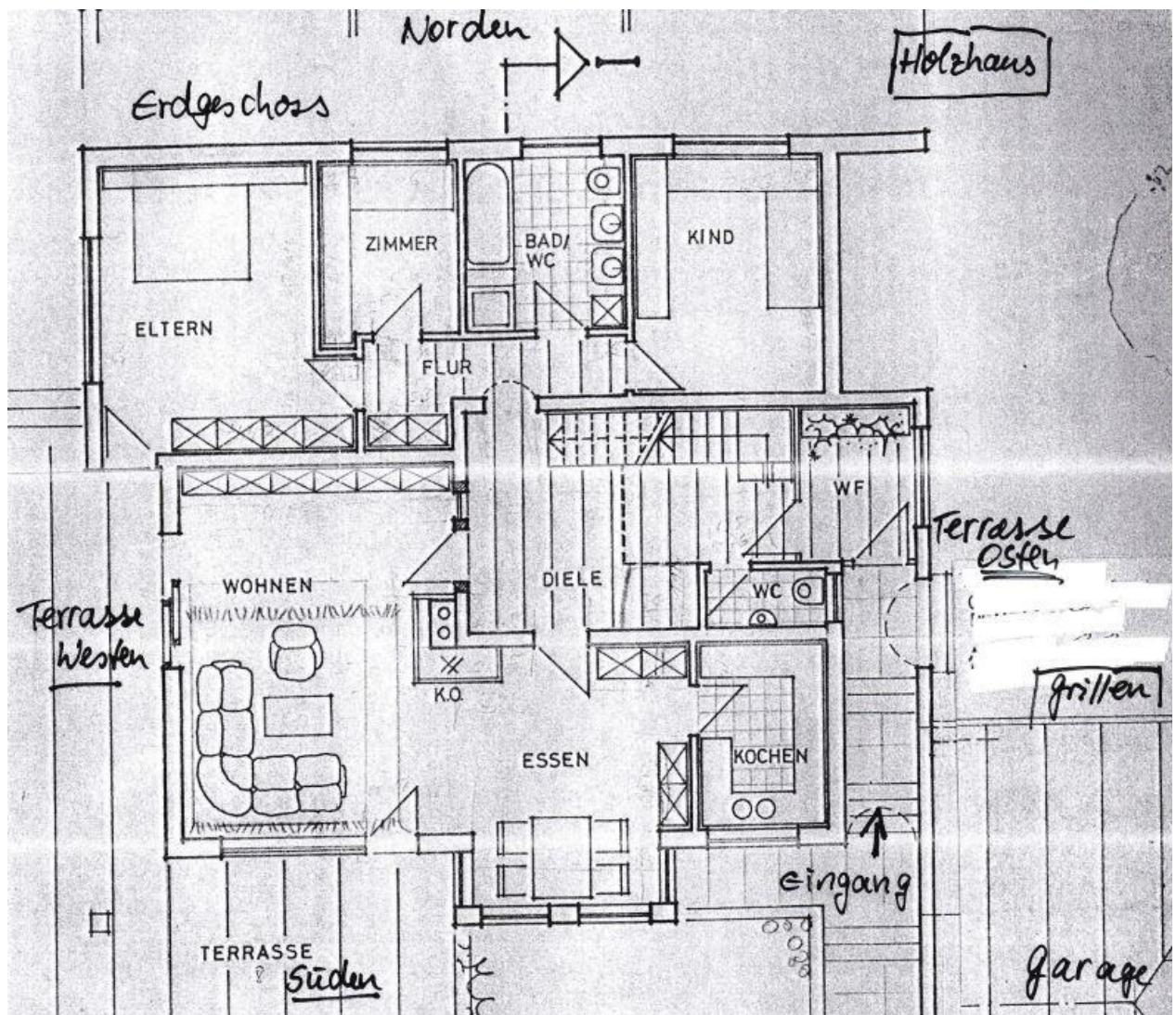


Ansicht Haus, Garage, Parken

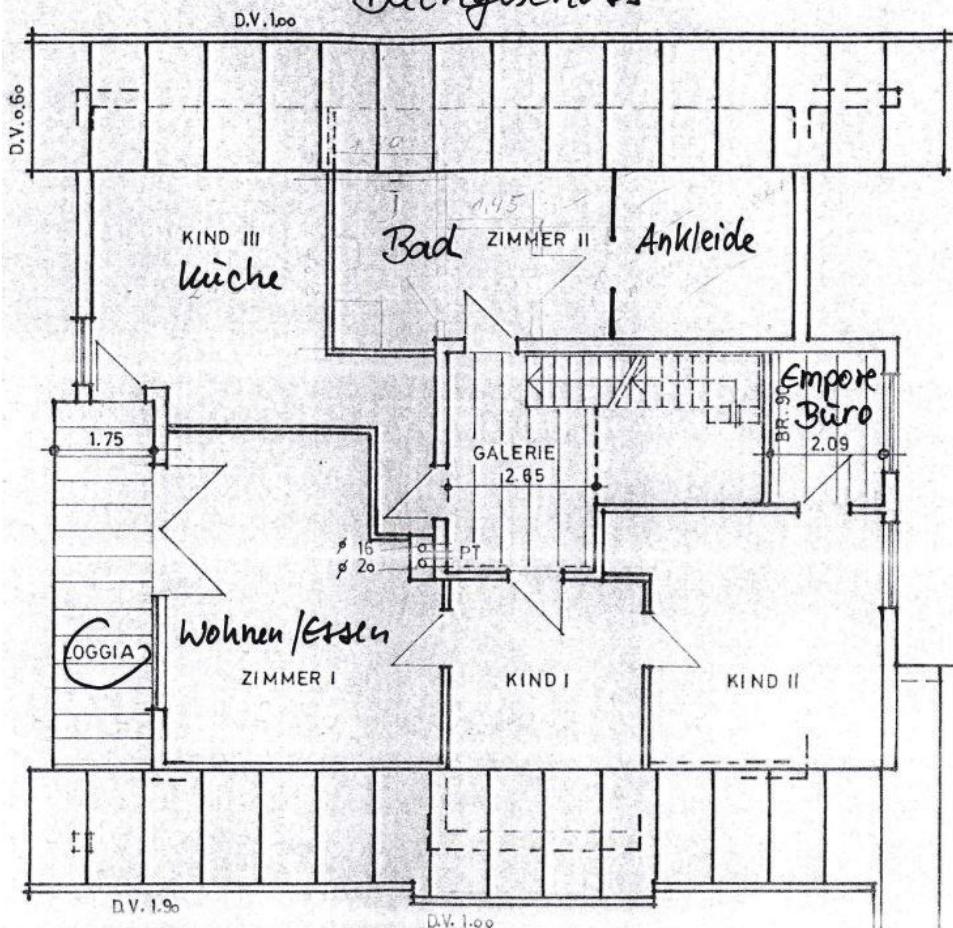


Parken für Wohnmobil

## Grundriss Erdgeschoss

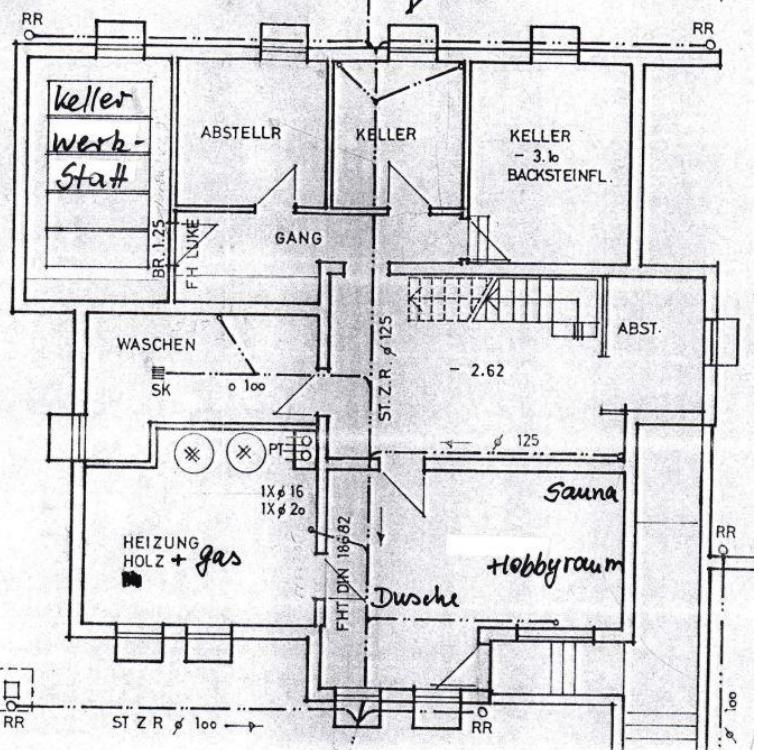


## Dachgeschoss



# Grundriss Obergeschoss

# 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.