

Denkmalgeschütztes „Bürgermeisterhaus“ mit großem Ausbaupotenzial in sehr schöner Lage

Obj. Nr. **159**, 71577 Großerlach, OT Grab
Kaufpreis 195.000 Euro



Daten

Objekt Nr.	159
Kaufpreis	195.000,00 € VB
Käuferprovision	2,98% inkl. MwSt.
PLZ	71577
Ort	Großerlach, OT Grab
Objektart	Wohnhaus Denkmalgeschützt
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	komplette Kernsanierung notwendig
Baujahr Gebäude	1804
Energieausweis	nicht erforderlich
Wärmeerzeuger	Keine Wärmeerzeuger vorhanden

Wohn und Nutzfläche
Erdgeschoss ca. 134,50 m²
Obergeschoss ca. 135,90 m²

Ausbau Dachgeschoss möglich, mit
ca. 100 m² Wohn- u. Nutzfläche

Gebäude zu ca. 46% unterkellert,
Gewölbekeller von 1804

Grundstücksgröße ca. 625 m²

Garten auf der Westseite und auf der
Ostseite

Verfügbar nach Vereinbarung

Bauliche Veränderungen können
durchgeführt werden. Vorgaben vom
Landesamt für Denkmalschutz liegen
vor.

Objektbeschreibung

Ein ehemaliges „Bürgermeisterhaus“ – zur Zeit der Erbauung 1804 ein repräsentatives und herrschaftliches Gebäude – steht in 71577 Großerlach, Ortsteil Grab, zum Verkauf.

Wer sich mit denkmalgeschützten und sanierungsbedürftigen Gebäuden auskennt, sieht in dieser Immobilie das große Potential zur Erstellung von Wohnraum. Ob für die große Familie, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder aber für 2 oder mehr Familien, genügend Platz ist für alles und für alle da!

Ausstattung

EG: Windfang und Flur mit Treppe ins OG und Zugang zu den Räumen des Erdgeschosses.

Das Erdgeschoss besteht aus 9 Räumen mit ca. 117,3 m², zzgl. Windfang und Flurbereich. Gesamt Wohn- und Nutzfläche ca. 134,5 m².

Das gesamte Erdgeschoss ist kernsanierungsbedürftig.

Vorgaben des Landesamts für Denkmalpflege vom 19.11.2024 liegen vor.

OG: Eingangsbereich Treppenaufgang und Flur und Zugang zu den Räumen des Obergeschosses.

Das Obergeschoss besteht aus 6 Räumen mit ca. 118,8 m², zzgl. Flurbereich. Gesamt Wohn- und Nutzfläche ca. 135,9 m².

Das gesamte Obergeschoss ist kernsanierungsbedürftig.

Vorgaben des Landesamts für Denkmalpflege vom 19.11.2024 liegen vor.

DG: Dachstuhl 2geschossig, bisher kein Wohnraum, jedoch großes Ausbaupotenzial. Zugangsbereich Treppe und Zugang zu einem großen Raum, der in Wohnräume aufgeteilt werden kann. Wohn- und Nutzfläche ca. 100 m² möglich.

Eine Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist bereits erfolgt und liegt schriftlich vor. Einbau von Dachgauben und Dachfenstern möglich. Ausbau des Dachstuhls ist genehmigungsfähig.

Vorgaben des Landesamts für Denkmalpflege vom 19.11.2024 liegen vor.

UG: Das Gebäude ist zu ca. 46% mit einem Gewölbekeller unterkellert. Der Gewölbekeller befindet sich in einem guten, trockenen Zustand. Der Gewölbekeller ist nur von außen begehbar, kein Zutritt vom Hausinneren möglich.

Zusammenfassung Daten

Denkmalgeschütztes Wohngebäude aus dem Jahr 1804, durchgehend kernsanierungsbedürftig. Gebäude in Fachwerkbauweise erstellt.

Mögliche Wohn- und Nutzflächen:

Erdgeschoss ca. 134,50 m²

Obergeschoss ca. 135,90 m²

Dachgeschoss nach Ausbau ca. 100 m², Dachstuhl und Gebälk in gutem Zustand.

Untergeschoss Gewölbekeller ca. 62 m²

Grundstücksgröße ca. 625 m²

PKW-Stellplätze können auf dem Grundstück erstellt werden.

Der schriftliche Bericht des Landesamts für Denkmalpflege vom 19.11.2024 mit allen Vorgaben liegt vor und kann jederzeit eingesehen werden.

Die zu erwartenden Sanierungs- und Ausbaukosten werden die Höhe des Kaufpreises übersteigen. Wer handwerklich geschickt ist, hat hier einen enormen Vorteil. Zudem braucht es ein Gespür für den historischen Bestand und dessen Erhalt.

Ein Energieausweis wird für dieses Gebäude zur Zeit des Verkaufes nicht benötigt.

Lagebeschreibung

Lage: In 71577 Großerlach, Ortsteil Grab. Für Naturliebhaber eine ideale Lage. In wenigen Fahrminuten erreicht man Großerlach. Gute Infrastruktur, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten etc. vorhanden.



Ansicht Osten



Vorderseite Osten



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Westen mit Garten



Ansicht Westen



Hauseingang Ostseite



Eingangstüre von 1804



Eingang



EG Diele



EG Treppe ins OG



OG Wohnen



OG Wohnen



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss, zum Giebel



Zugang Gewölbekeller



Baujahr 1804



Vorgarten, Ostseite



Garten Westseite



Garten Westen



Der kleine Ort Grab



Natur pur





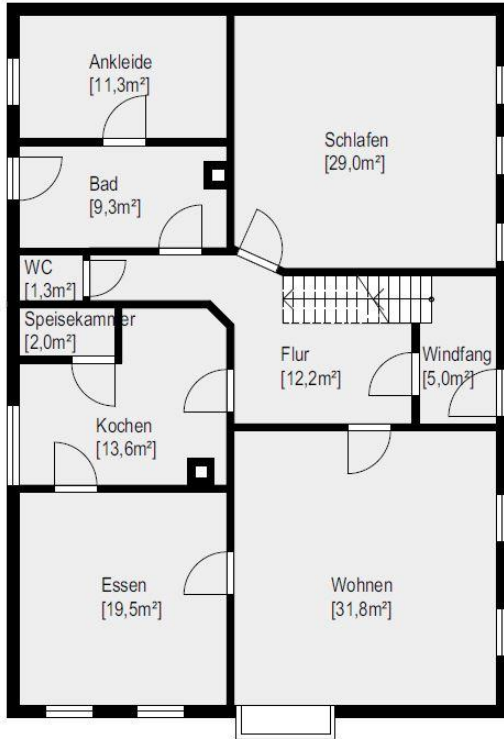
Felder, Wald u. Wiesen



Im Winter

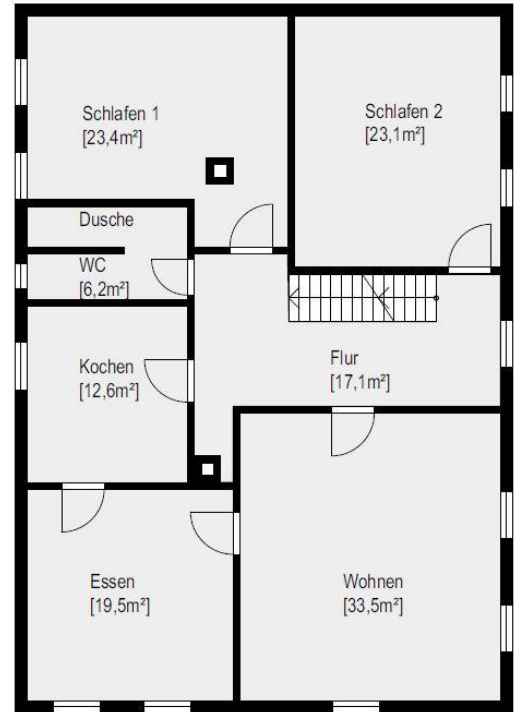


Möglicher Einbau Dachgauben



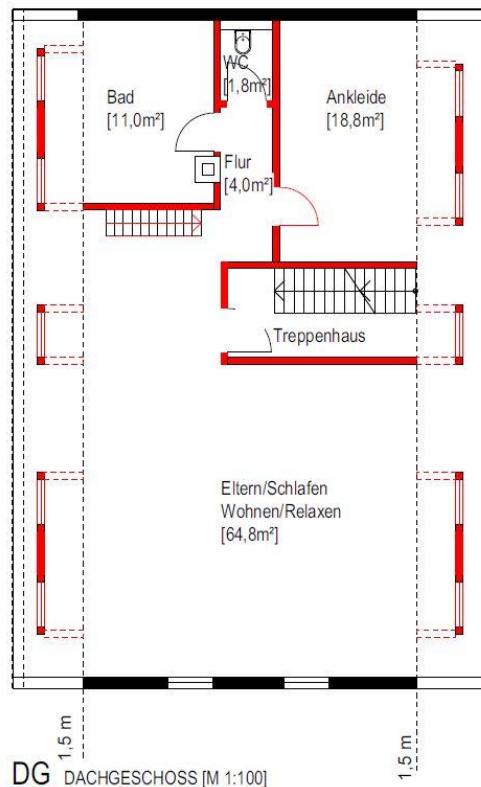
EG ERDGESCHOSS [M 1:100]

Zimmer Bestand EG



OG OBERGESCHOSS [M 1:100]

Zimmer Bestand OG



Möglicher Ausbau DG

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 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.