

Schönes EFH mit großem
Ausbaupotenzial in sehr
guter, ruhiger Lage

Objekt Nr. 161, 73577 Ruppertshofen
429.000,00€ Verhandlungsbasis



Daten

Objekt Nr.	161
Kaufpreis	429.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision	2,98 %
inkl. MwSt.	
PLZ	73577
Ort	Ruppertshofen
Objektart:	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand baujahrestypisch (1978)	
Baujahr Gebäude	1978
Massivbauweise, voll unterkellert	
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	294,45 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse H	
Energieausweis v.	24.06.2026
Gültig bis	23.06.2036
Baujahr Wärmeerzeuger	2002
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Heizöl
Befuerung	Heizöl
Heizungsart	Zentralheizung

EG Anzahl Zimmer	6
davon 4 Schlafräume	
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	2
EG Wohnfläche gesamt ca.	126,07m²
Nutzfläche Keller ca.	95 m²
Möglicher Ausbau des Dachgeschosses mit ca.	85 m²
Unterkellert	100%
Grundstücksgröße	ca. 788 m²
Garten	ja
mit großem Gartenhaus	
Terrasse im EG	ja
Balkon im DG	ja
Einzelgarage und 2 – 3 freie Stellplätze (erweiterbar)	
Verfügbar	sofort

Objektbeschreibung

Ein sehr schönes, gepflegtes Einfamilienhaus mit weiterem großem Ausbaupotenzial in sehr guter, ruhiger Lage steht in 73577 Ruppertshofen zum Verkauf.

Für die große Familie, für 2 Familien oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bietet sich diese Immobilie perfekt an.

Ausstattung:

EG: Eingangsbereich mit gepflegter Holztreppe ins DG und ins UG.

Zugang zur Erdgeschosswohnung mit großer, geräumiger Diele und Flur, von wo aus man in alle Wohnräume kommt.

Das Erdgeschoss bietet viel Platz für die ganze Familie. Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer liegt in Südausrichtung, hat einen schönen, offenen Kamin und direkter Zugang zur großen Terrasse und zum Garten.

Das Esszimmer ist hell und geräumig, ebenso die Küche. Neben der Küche befindet sich eine Speisekammer. Küche und Esszimmer können durch Entfernen einer Zwischenwand zu einem großen Küchen-/Essbereich zusammengelegt werden. Eine Einbauküche ist vorhanden.

Weiterhin bietet das Erdgeschoss 4 Schlafräume, ein separates WC und ein großes Badezimmer.

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

Wohnfläche EG ca. 126,07 m² zzgl. Terrasse ca. 15 m².

DG: Im Dachgeschoss ist großes Ausbaupotenzial gegeben.

Ursprünglich nur als „Bühne“ genutzt, wurde das Dachgeschoss im Jahr 1999 saniert und umgebaut und somit neue Fläche für Wohnraum geschaffen.

1999 wurden auf der Süd- und auf der Nordseite Dachgauben eingebaut, an der Ost- und an der Westseite teilweise neue Fenster eingesetzt, Leitungen für Strom und Wasser und Heizung verlegt sowie die gesamte Dachdämmung und die gesamte Dacheindeckung erneuert. Ein kleiner Balkon ist ebenfalls vorhanden. Jetzige Nutzfläche und nach weiterem Ausbau Wohnfläche DG ca. 85 m².

Die Pläne zum weiteren Ausbau des Dachgeschosses liegen vor.

UG: Das Haus ist voll unterkellert. Es gibt 2 große Räume, die z.B. als Hobby- und Fitnessraum genutzt werden können, zudem 2 weitere Räume für Werkstatt und Lebensmittel, eine große Waschküche mit Zugang zum Garten, neben der Waschküche ein WC sowie der Heizungsraum und der Raum für die Öltanks.
Nutzfläche UG ca. 95 m².

Garage: Einzelgarage und 2 – 3 Stellplätze direkt vor dem Haus, Stellplätze erweiterbar.

Zusammenfassung Daten:

Ca. 788 m² Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einer Einzelgarage und einem großen Gartenhaus.

Das Gebäude ist in einem baujahrestypischen, jedoch sauberen und gepflegten Zustand.

Haus Baujahr 1978

Haus Massivbau, gute, massive Bauweise, voll unterkellert.

Einzelgarage Massivbau

Sehr schöner, gepflegter Garten

Sehr schönes, großes Gartenhaus

Grundstücksgröße ca. 788 m²

Wohnfläche EG ca. 126,07 m² + Terrasse ca. 15 m²

Nach Ausbau mögliche künftige Wohnfläche DG ca. 85 m²

Nutzfläche UG ca. 95 m²

EG Fenster Holzfenster 2-fach-Verglasung v. 1978

DG Fenster Holzfenster 2-fach-Verglasung v. 1999

Öl-Zentralheizung von 2002

Einzelgarage und vor der Garage 2-3 Stellplätze (erweiterbar)

Immobilie baujahrestypisch (1978)

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

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

Der Kaufpreis ist Verhandlungsbasis

Lage: In sehr angenehmer und ruhiger Lage in 73577 Ruppertshofen.

In Ruppertshofen gibt es eine Allgemeinärztin, einen Dorfladen, einen Kindergarten und eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen werden mit dem Schulbus angefahren. In Eschach (5 km) und in Spraitbach (5 km) findet man sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Zahnarzt, Banken etc. und alles, was es zum täglichen Leben bedarf.



Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Westen



Ansicht Norden, Eingang



Haus u. Gartenhütte



Haus u. Garage



Haus u. Garten



EG Diele



EG Wohnen



EG Wohnen, Blick Essen



EG Essen, Blick Wohnen



EG Küche



EG Schlafen 1



EG Schlafen 2



EG Schlafen 3



EG Schlafen 4



EG Bad



DG Ausbau



DG Ausbau, Blick Balkon



DG Ausbau



DG Ausbau



UG Werkstatt

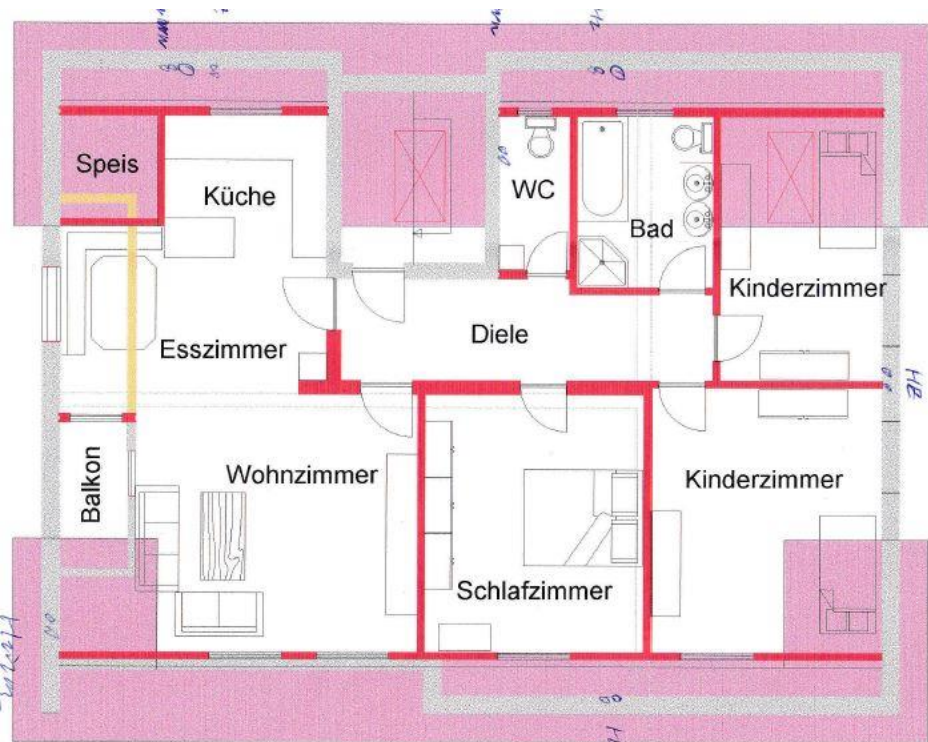
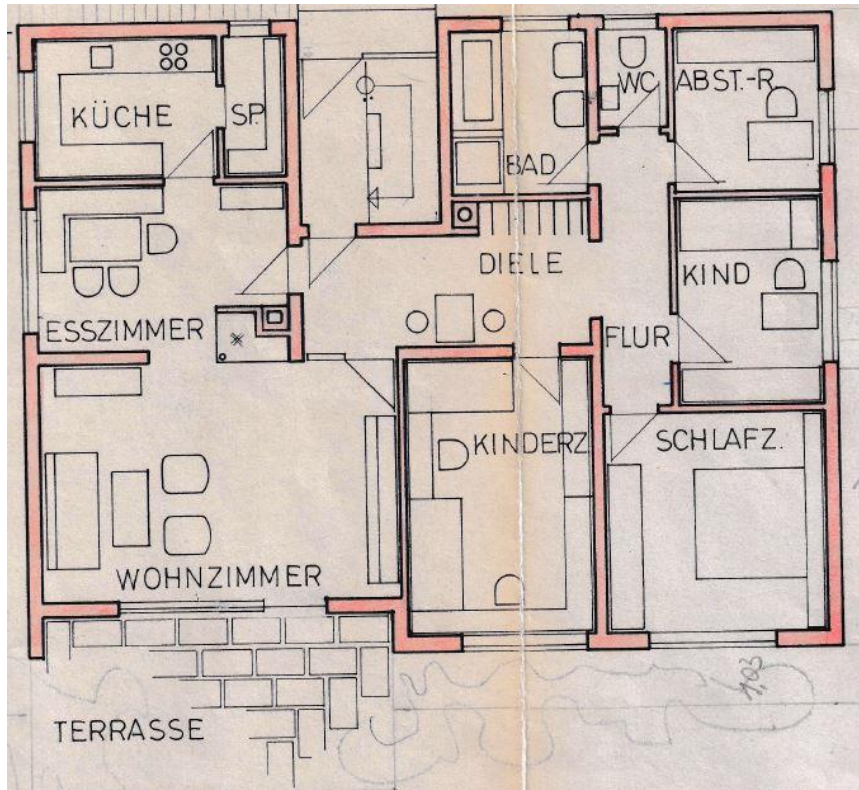


UG Waschküche



Heizanlage von 2002

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss Vorschlag

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.