

Exposé

Mehrfamilienhaus in Mühlhausen

2 Familienhaus in ruhiger Lage von Rettigheim, mit Erweiterungspotenzial, ohne Makler, maklerfrei



Objekt-Nr. **OM-349718**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **321.000 €**

Ansprechpartner:
Joachim Appel

69242 Mühlhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1955 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 315,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Etagen | 3 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 4,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 122,44 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Öl | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beim Kauf der Immobilie entfallen daher Maklergebühren i.H.v. 7,14 % (inkl. MwSt.) der Kaufsumme, die zusätzlich in die Finanzierung eingerechnet werden müssten.

EG Wohnfläche ca. 61,22 m²,

I.OG Wohnfläche ca. 61,22 m²,

DG Grundfläche ca. 40,84 m²,

Terrasse Grundfläche ca. 22,75 m²,

Garage Grundfläche ca. 55,8 m²,

Abstellplatz Grundfläche ca. 40,42 m²,

Gesamtwohnfläche: bisher ca. 122,44 m². Wenn Sie die Option des Ausbaus des DG wahrnehmen würden betrüge die Gesamtwohnfläche ca. 163,28 m²,

Grundstücksgröße: ca. 315 m².

Grundfläche Terrasse I. OG: ca. 22,75 m²

Grundfläche Garage: ca. 55,8 m²

Grundfläche Abstellplatz: ca. 40,42 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 163,28 m² Wohnfläche

Grundstücksgröße: ca. 315 m²

Das Haus ist komplett unterkellert

Bausubstanz:

Baujahr: Wohnhaus 1955

Anbau (Terrasse / Waschküche) 1958

Ausstattung: Normale Qualität

Heizungsart: Öl-Heizung, Niedertemperaturkessel, ausgeschlossen von der Austauschpflicht.

Grundstück:

Es handelt sich um ein ca. 315 m² großes Grundstück, das mit einem 3 Familienhaus mit einer Grundfläche von ca. 83,17 m², einem angebauten, überdachten Eingangsbereich mit angrenzender Waschküche mit einer Grundfläche von ca. 22,75 m², sowie im I. OG mit einer überdachten Terrasse mit einer Grundfläche von ca. 22,75 m², einer Garage mit ca. 55,8 m² und einem Stellplatz mit ca. 40,42 m² bebaut ist. Darüber hinaus ist eine kleinere, gemütliche Rasenfläche vorhanden.

Ein Bebauungsplan existiert für dieses Grundstück nicht so dass bauliche Erweiterungen bzw. ein Neubau eines weiteren Wohnhauses möglich sind.

Darüber hinaus ist eine Baulast eingetragen. Dadurch besteht die Möglichkeit ein angrenzendes neues Gebäude bis an die Grenzen zum Nachbar-Grundstück zu bauen.

Das Wohnhaus:

Das Haus wurde 1955 mit Steinwänden erbaut. Die Decke vom Keller zum Erdgeschoss ist aus Beton. Die Decke vom Erdgeschoss zum I. OG und die Decke vom I. OG zum DG bestehen aus Holzbalken. 1958 wurde das Wohnhaus um einen Anbau (Terrasse, Waschküche, Windfang) erweitert. Im DG wurden 1958 jeweils eine Dachgaube im Schlaf- und Wohnzimmer sowie in der Küche/Esszimmer eingebaut.

Das Wohnhaus ist seinem Alter entsprechend in einem guten Zustand. Es wurde in all den Jahren gepflegt und ist daher auch nicht „verwohnt“. Kleinere Instandsetzungsarbeiten sind jedoch erforderlich. Soweit wir es sehen können ist die Dachbalken-Konstruktion sehr gut erhalten.

Im Erdgeschoss und I. Obergeschoss befindet sich je eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung mit einer Küche/Essbereich, einem Bad/WC, Wohnzimmer und Schlafzimmer und einer kleinen Vorratskammer.

Beide Wohnungen haben jeweils ca. 61,22 m² Wohnfläche und können separat genutzt oder vermietet werden. Im I. OG befindet sich eine überdachte Terrasse. Die Terrasse hat eine Größe von ca. 22,75 m² und lässt sich daher gemütlich gestalten. Die Wohnung im I. OG wurde gerade neu renoviert. Die gesamte Elektrik wurde komplett erneuert und die Wände neu tapeziert und gestrichen. Der Fliesenspiegel in der Küche wurde erneuert. Die Renovierungsarbeiten sind nun abgeschlossen. In der ganzen Wohnung ist Laminat verlegt. In der Küche ist eine Einbauküche vorhanden.

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde im Jahr 1985 modernisiert. Flurbereich und Küche/ Essbereich wurden gefliest, das Wohnzimmer wurde mit Echtholz-Paket versehen, im Schlafzimmer wurde Laminat verlegt. Sämtliche Zimmer wurden mit einer Holzdecke ausgestattet. Die gesamte Elektrik wurde im Jahr 1985 erneuert. Die Dusche/WC wurde im Jahr 2021 neu gefliest, die Duschwanne und das Handwaschbecken erneuert.

Im Erdgeschoss und I. OG wurden im Jahr 1985 in jedem Zimmer Heizungsrohre verlegt und je ein Heizkörper installiert. Die Fenster wurden erneuert.

Ausstattung

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde im Jahr 1985 modernisiert. Flurbereich und Küche/ Essbereich wurden gefliest, im Wohnzimmer wurde Echtholz-Paket und im Schlafzimmer Laminat verlegt. Sämtliche Zimmer wurden mit einer Holzdecke ausgestattet. Die gesamte Elektrik wurde im Jahr 1985 erneuert. Die Dusche/WC wurde im Jahr 2021 neu gefliest, die Duschwanne und das Handwaschbecken erneuert.

Im Erdgeschoss und I. OG wurden im Jahr 1985 in jedem Zimmer Heizungsrohre verlegt und je ein Heizkörper installiert. Die Fenster wurden erneuert.

Dachgeschoss:

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss sind bereits seit 1955 als Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 40,42 m² im Grundrissplan ausgewiesen und könnten daher „als zusätzliches Schmankerl“ nach Renovierungsarbeiten und der Installation von Elektrik, Heizung und Sanitärer Anlage zusätzlich als vollwertiger Wohnraum oder gemütliche Wohnung genutzt werden.

Garage:

Wer gerne bastelt und eine größere Garage sucht in der man auch an einem Auto basteln kann wird von dieser Garage begeistert sein. Im Jahr 1983 wurde sie neu gebaut. Sie hat eine Grundfläche von ca. 55 m². Der Boden wurde seinerzeit gefliest. Im Jahr 2021 wurde die Decke neu isoliert, mit Rigips verkleidet und neu gestrichen. Gleichzeitig wurde die Elektrik sowie der Sicherungskasten erneuert. In diesem Zusammenhang wurde auch „Starkstrom“ in der Garage verlegt und darüber hinaus mit ausreichend Licht und Steckdosen versorgt. Ebenfalls wurden in der Decke Druckluftleitungen verlegt.

Durchgeführte Sanierungs-/Renovierungsmaßnahmen:

1983 Abriss einer Scheuer und Neubau einer Garage mit einer Grundfläche von ca. 55 m².

2021 wurde die gesamte Decke der Garage isoliert und anschließend mit Rigips verkleidet und mit weißer Farbe gestrichen. Außerdem wurde die Außenwand zum Innenhof gefliest.

2021 Neuverkabelung der Garage

Wohnhaus:

1985 Erneuerung der Elektrik im EG

1985 Einbau einer Öl-Heizungs-Anlage mit Heizkörpern im EG und I. OG

1985 Erneuerung der Fenster im EG und I. OG

1992 Bau der Überdachung des Stellplatzes

2002 Bau der Überdachung der Terrasse im I. OG

2008 Erneuerung des Dachs vom Wohnhaus

2008 Erneuerung der Dachrinnen und Ablaufrohre

2008 Kaminerneuerung im Speicher mit Erneuerung der Kaminverwahrung und Kaminabdeckung

Erneuerung des Wasserboilers im Keller

Erneuerung des Garagendaches

2024 Erneuerung der Wasseranschlussleitung und des Zähleranschlusses

2024 Erneuerung der Elektrik mit anschließenden Tapezier- und Fliesarbeiten im I. OG,

Bitte beachten Sie, dass ich kein Bausachverständiger sondern Laie bin. Alle Aussagen und meine Angaben wurden soweit wir es selbst als Laie sehen konnten getroffen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Vorteile der Immobilie:

Im Wohnhaus selbst lässt sich die Wohnfläche durch Renovierungsarbeiten im Dachgeschoss um ca. 44 m² erweitern. Als Kinder haben ich und meine Geschwister das DG bewohnt. Daher ist das DG auf den Plänen bereits als Wohnraum ausgewiesen. Gleichzeitig wurde im Jahr 1958 im DG in der Küche/Esszimmer und Schlaf/ Wohnzimmer eine Dachgaube eingebaut.

Gleichzeitig bietet das Grundstück selbst Erweiterungspotenzial, da das Grundstück keinem Bebauungsplan unterworfen ist und eine Baulast die den Bau bis an die Grundstücksgrenze des Nachbarn ermöglicht.

Haben wir für unsere Immobilie ihr Interesse geweckt, dann vereinbaren Sie mit uns doch einen Besichtigungstermin. Sie erreichen uns am Besten mobil, per SMS, WhatsApp. Tel.: 0162-8728595

Lage

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet genügend Platz für Allerlei, das man nicht mehr nutzt aber ungern entsorgen möchte.

Bausubstanz:

Das Wohnhaus wurde 1955 von meinem Vater mit seinen eigenen Händen gebaut. 1958 wurde das Dachgeschoss für meine Geschwister und mich als Wohnraum umgebaut. Hierzu wurden Dachgauben in der Küche und im Wohn- und Schlafzimmer eingebaut. Diese Nutzungsänderung des DG als Wohnraum wurde im Grundrissplan eingezeichnet, genehmigt. Hierbei wurde auch in der Küche / Esszimmer und im Wohnzimmer, Schlafzimmer eine Dachgaube eingebaut. und Noch heute man die Möglichkeit nach Renovierungsarbeiten, den Wohnraum im Haus zu erweitern.

Im Jahr 1955 wurde ebenfalls ein Anbau für eine Terrasse im I. OG und ein Windfang und eine Waschküche im EG genehmigt und auch gebaut.

Ansonsten ist die Ausstattung der Immobilie eine normale Qualität.

Heizungsart: Öl-Heizung mit Niedertemperaturkessel. Aufgrund dieses Niedertemperaturkessels ist die Heizanlage auch bei einem Besitzerwechsel von der

gesetzlichen Austauschpflicht ausgeschlossen. Finanzierungskosten für den Einbau einer neuen Heizung müssen daher nicht in die Finanzierung einkalkuliert werden.

Objektbeschreibung:

Grundstück:

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 315 m² ist mit einem Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. 83,17 m² bebaut. In dem Wohnhaus befinden sich 2 bezugsfähige 2,5 Zimmerwohnungen mit je ca. 61,22 m². Neben dem Wohnhaus befindet sich ein Anbau mit ca. 22,75 m². Im I. OG wird der Anbau als großzügige überdachte Terrasse im Erdgeschoss als Windfang und Waschküche genutzt.

Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück eine große Garage mit ca. 55,8 m² sowie einem überdachten Stellplatz mit ca. 40,42 m².

Eine kleinere Rasenfläche lädt bei schönem Wetter zum Sonnenbaden und gemütlichen Zusammensitzen ein. Aufgrund Ihrer Größe lässt sich die Rasenfläche auch von berufstätigen Eigentümern pflegen.

Wie bereits gesagt besitzt das Grundstück Erweiterungspotenzial, da für diesen Teil von Rettigheim kein Bebauungsplan existiert. Eine Baulast-Eintragung eröffnet die Möglichkeit ein neues Gebäude bis an die Grenzen zum Nachbar-Grundstück zu bauen.

Das Wohnhaus:

Das Haus wurde 1955 mit Steinwänden erbaut. Die Decke vom Keller zum Erdgeschoss ist aus Beton. Die Decke vom Erdgeschoss zum I. OG und die Decke vom I. OG zum DG bestehen aus Holzbalken. Im gleichen Jahr wurde das Wohnhaus um einen Anbau (Terrasse, Waschküche und Windfang) erweitert.

Das Wohnhaus ist seinem Alter entsprechend in einem guten Zustand. Es wurde in all den Jahren gepflegt und ist daher auch nicht „verwohnt“. Kleinere Instandsetzungsarbeiten sind jedoch wie bei jedem älteren Haus immer wieder erforderlich.

Soweit wir es sehen können ist die Dachbalken-Konstruktion sehr gut erhalten. Das Dach wurde im Jahr 2008 das Dach komplett neu eingedeckt.

Im Erdgeschoss und I. Obergeschoss befindet sich je eine bezugsfähige 2 1/2-Zimmer-Wohnung mit einer Küche/Essbereich, einem Bad/WC, Wohnzimmer und Schlafzimmer und einer kleinen Vorratskammer.

Beide Wohnungen haben jeweils ca. 61,22 m² Wohnfläche und können separat genutzt oder vermietet werden. Im I. OG befindet sich eine überdachte Terrasse. Die Terrasse hat eine Größe von ca. 22,75 m² und lässt sich daher gemütlich gestalten. Die Wohnung im I. OG wurde gerade neu renoviert. Die gesamte Elektrik wurde komplett erneuert und die Wände neu tapeziert und gestrichen. Der Fliesenspiegel in der Küche wurde erneuert. Die Renovierungsarbeiten sind nun abgeschlossen. In der ganzen Wohnung ist Laminat verlegt.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 308,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



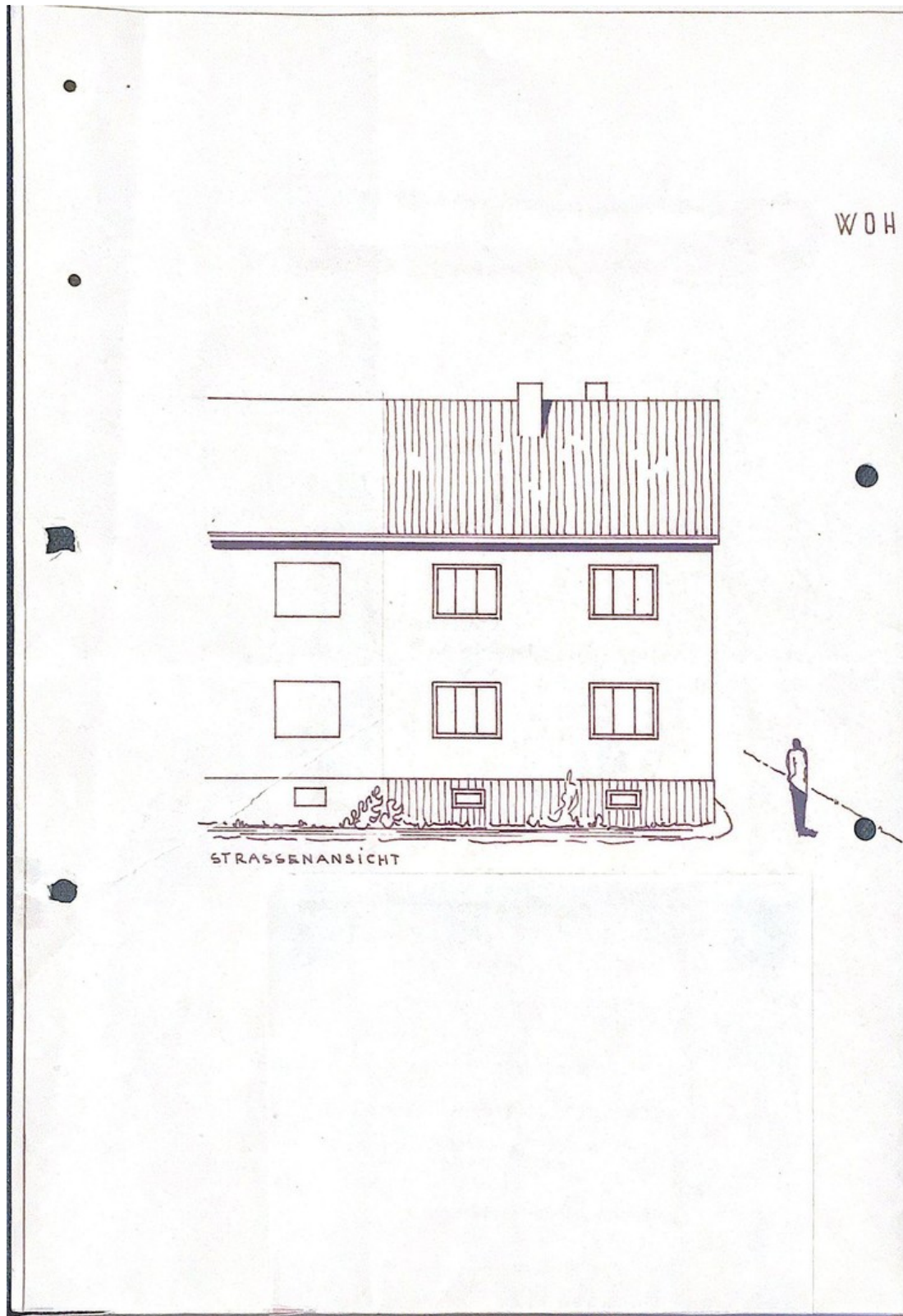
Exposé - Galerie



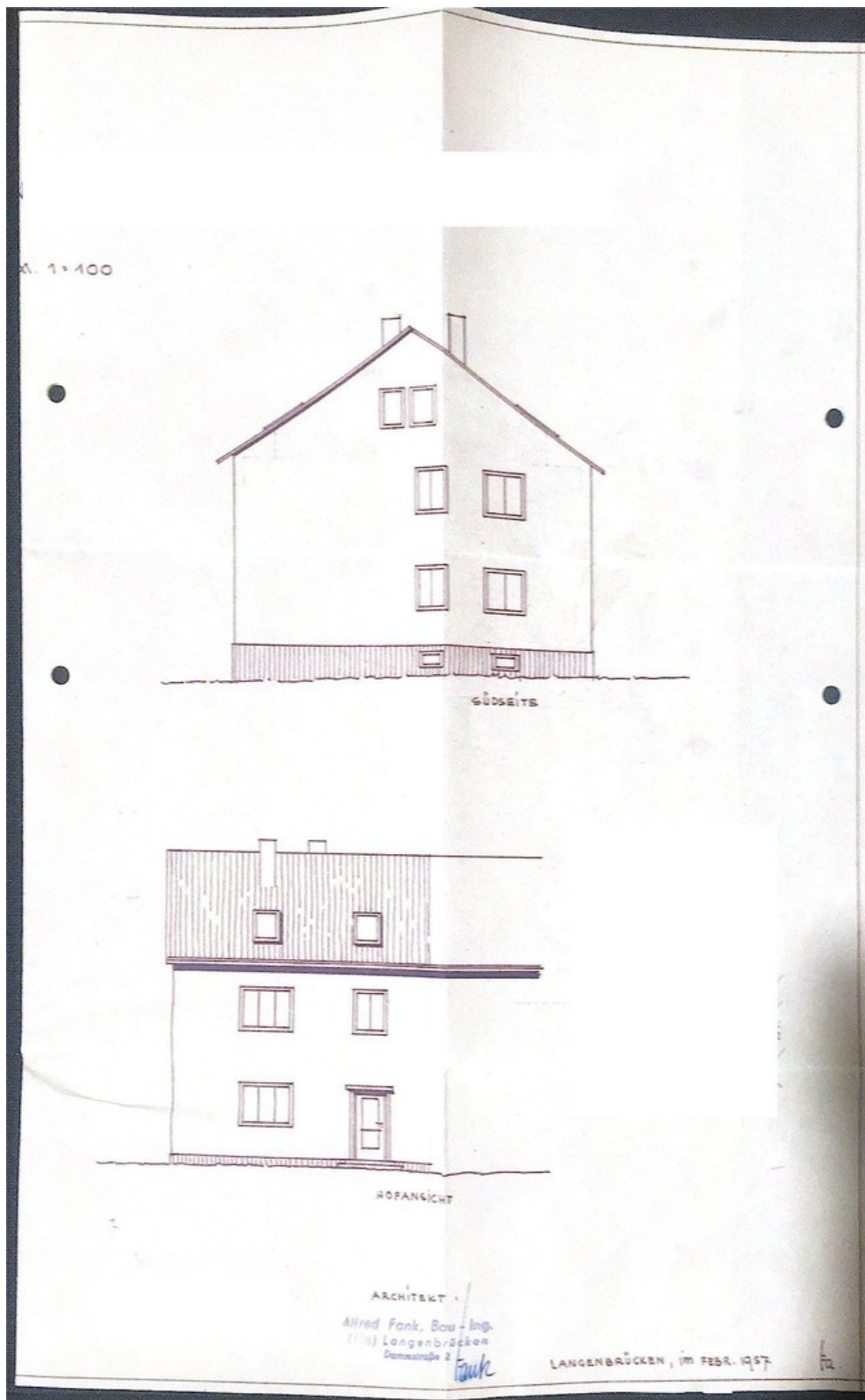
Exposé - Galerie



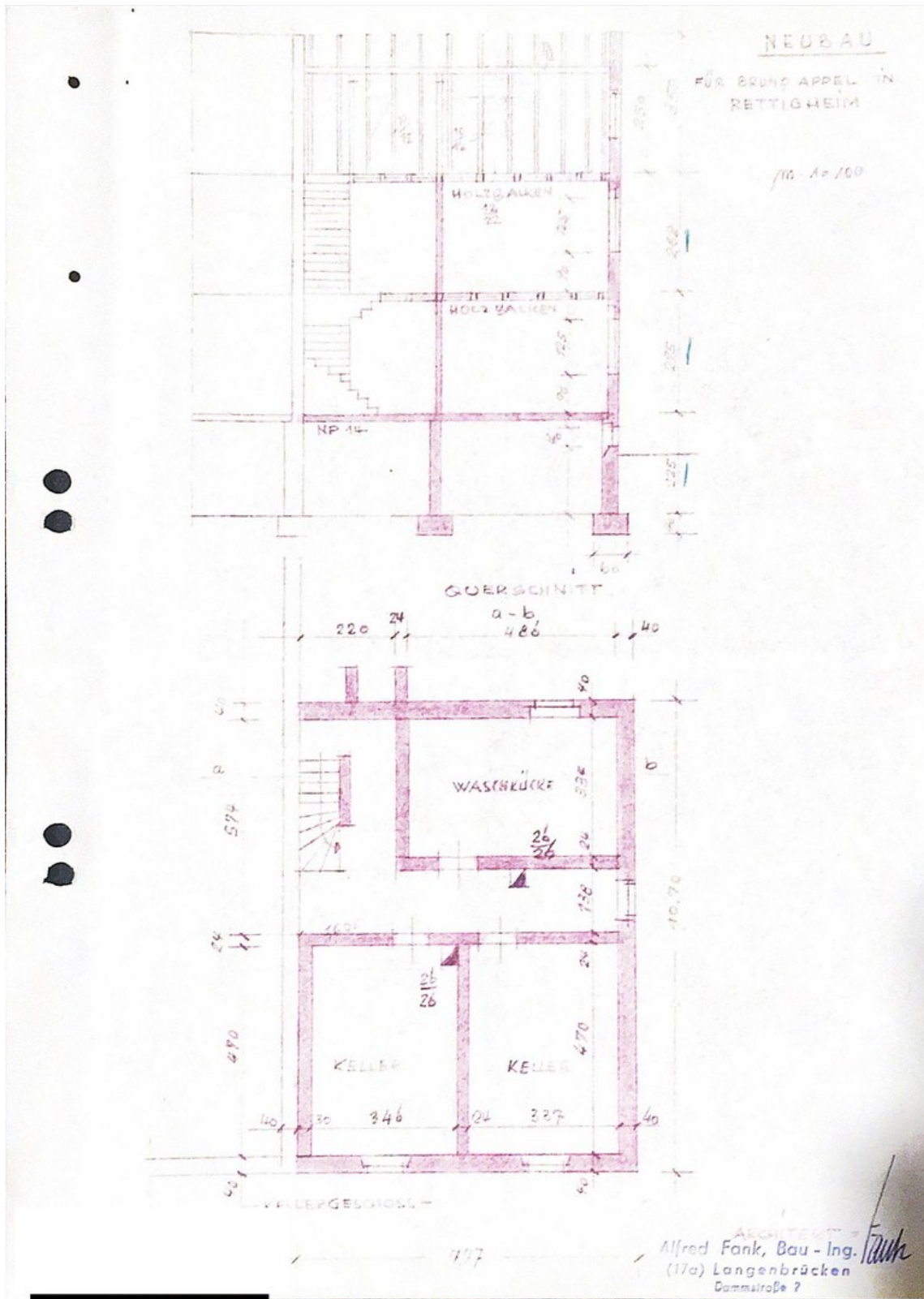
Exposé - Grundrisse



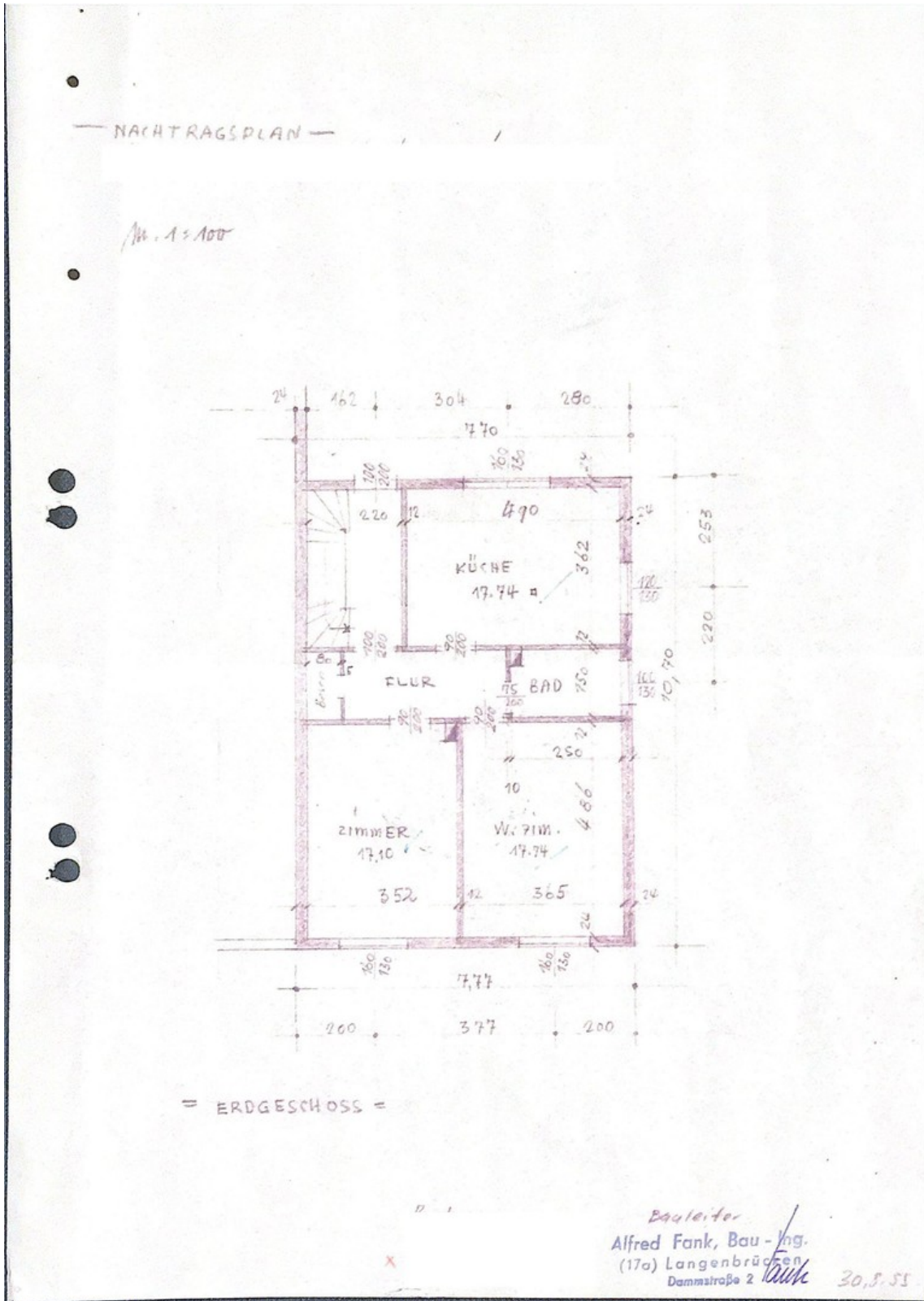
Exposé - Grundrisse



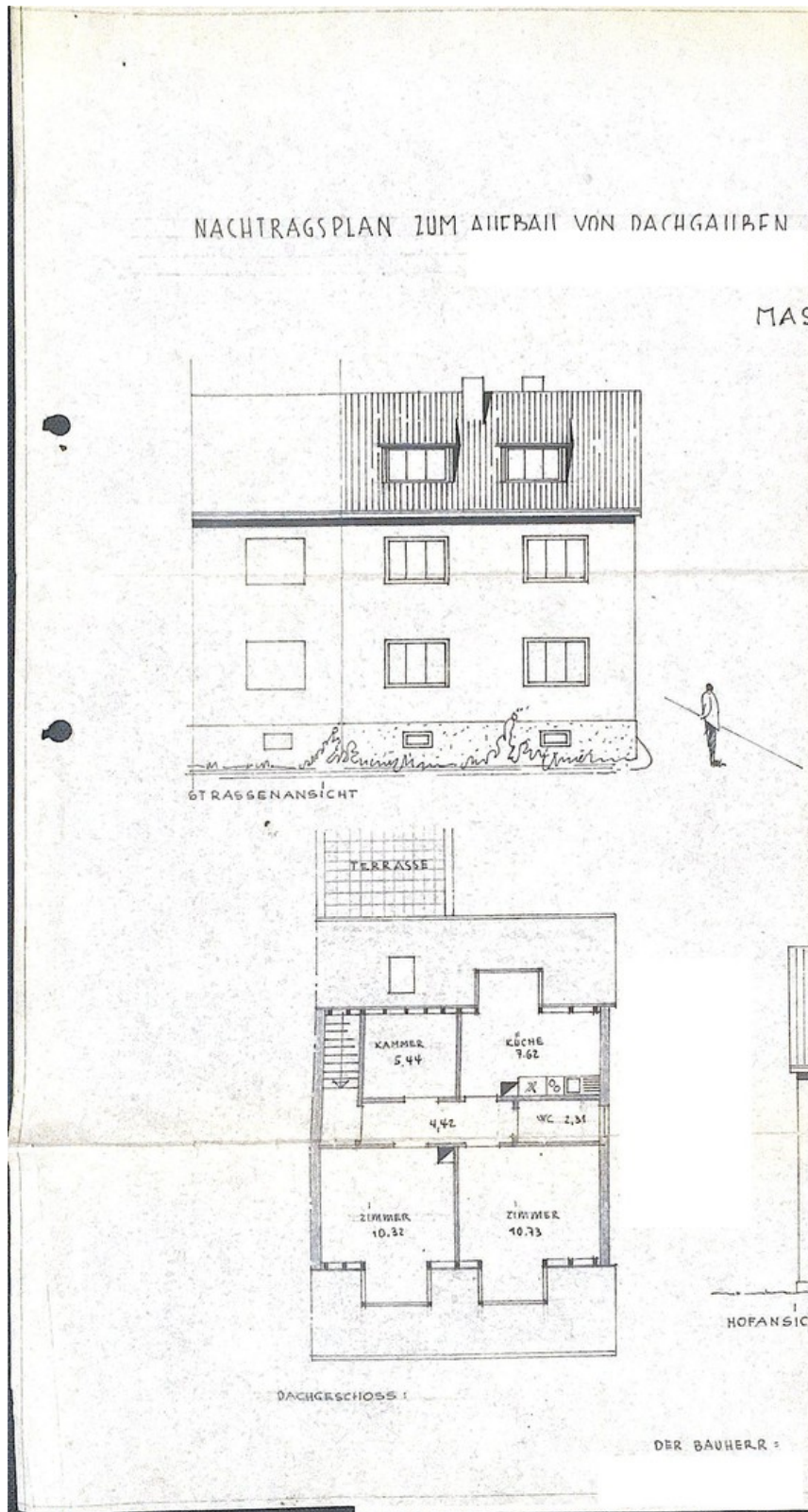
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



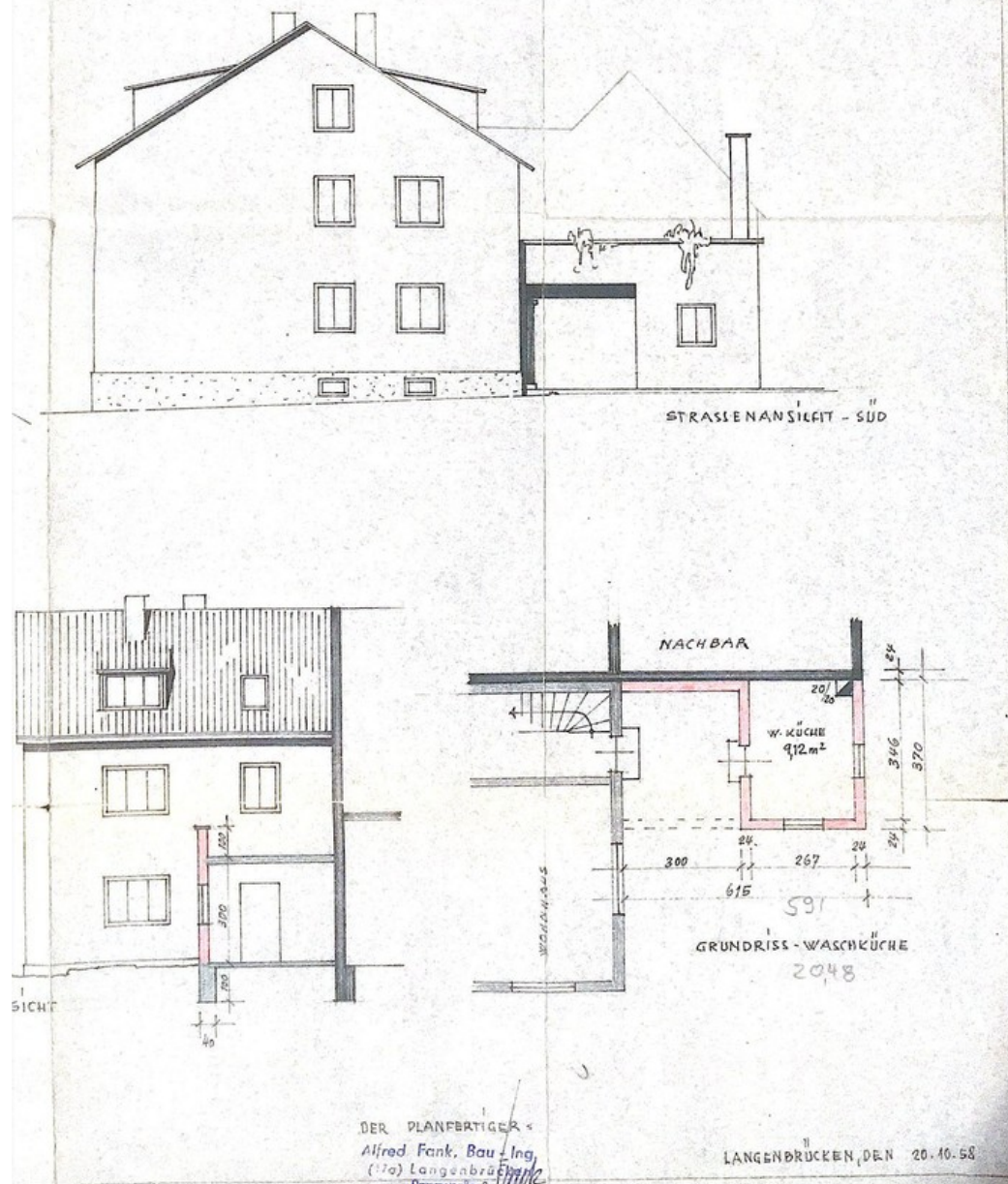
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

UND ANBAU EINER WASCHKÜCHE ZUM WOHNHAUS
N RETTIGHEIM, FRIEDHOFSTR.

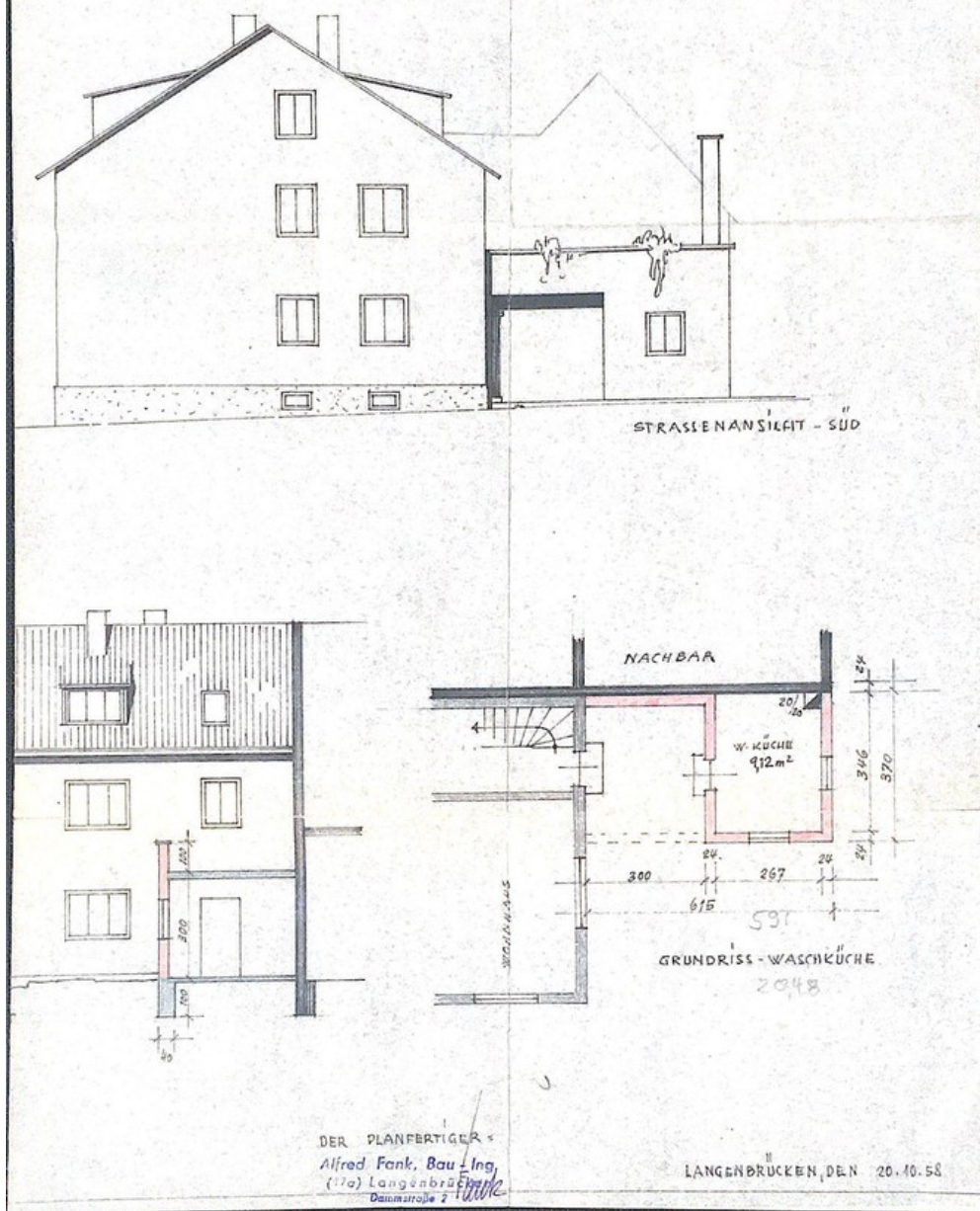
ASSTAB 1:100



Exposé - Grundrisse

UND ANBAU EINER WASCHKÜCHE ZUM WOHNHAUS
RETTIGHEIM, FRIEDHOFSTR.

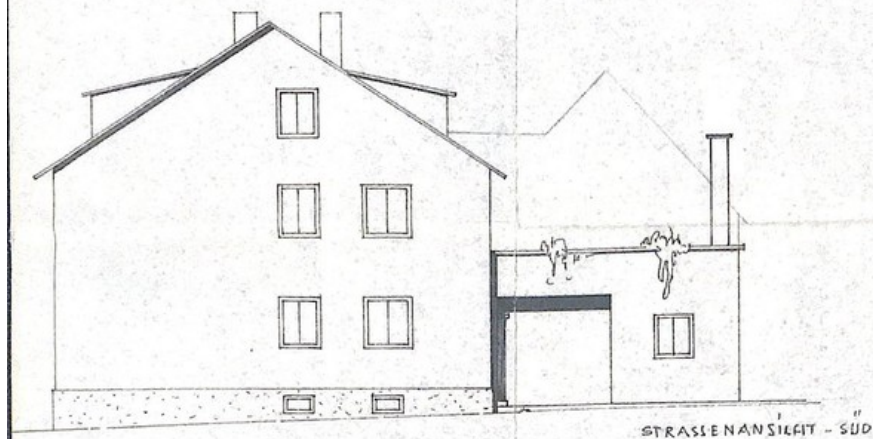
STAB 1:100



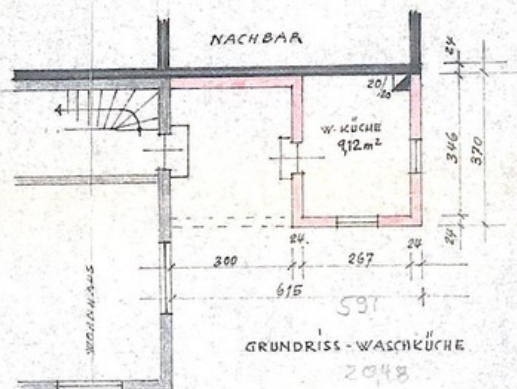
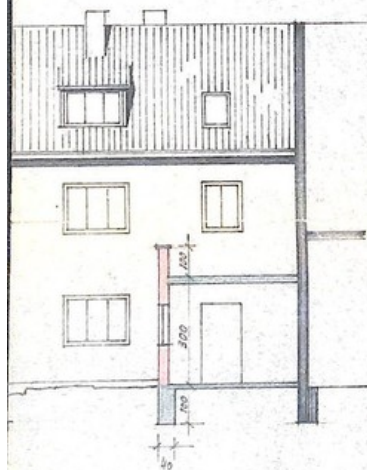
Exposé - Grundrisse

UND ANBAU EINER WASCHKÜCHE ZUM WOHNHAUS
RETTIGHEIM, FRIEDHOFSTR.

STAB 1:100



STRASSENANSICHT - SÜD



DER PLANFERTIGER
Alfred Fank, Bau-Ing.,
(17a) Langenbrücken, Eberhardstr.
Dammstraße 2

LANGENBRÜCKEN, DEN 20.10.58

Exposé - Grundrisse

