

Exposé

Einfamilienhaus in Buchen

Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger und gepflegter Lage, provisionsfrei von privat



Objekt-Nr. OM-398225

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

74722 Buchen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.220,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	197,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	158,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer träumt nicht davon sich seine eigene Wohlfühloase inmitten einer sehr gepflegten und ruhigen Wohngegend zu schaffen, denn Lebensqualität ist kein Zufall und wichtiger denn je.

Zur Umsetzung dessen bieten wir Ihnen dazu gerne unser Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großzügigem Grundstück an.

Ob nun ein geschmackvoll angelegter Garten mit Teich oder auch der Eigenanbau von Obst und Gemüse zu einer besseren Lebensmittelqualität, -

die Gesamtfläche des Grundstück von 1220 qm lädt hier zur freien Gestaltung ein.

Desweiteren gibt es zwei Terrassen und ein Balkon. Jene im hinteren Gartenbereich laden mit freiem Blick auf wundervolle Sonnenuntergänge oder anderes ganz besonders zum Verweilen ein.

Das Erdgeschoss ist mit insgesamt fünf hellen Räumen, offenem Wohn, - Essbereich mit Kamin, Bad/Dusche/WC und separatem WC ansprechend geschnitten, - nach Wunsch und Vorstellung selbstverständlich auch veränderbar.

Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang verfügt über 2 Zimmer, Küche, Dusche/WC und Terrasse.

Das Dachgeschoss ist bislang nicht ausgebaut. Insofern bietet sich auch hier die Möglichkeit der individuellen Gestaltung.

Ideen für den Ausbau des Dachgeschosses nebst Flächenberechnung entnehmen Sie bitte beigefügtem Entwurf, der gestalterische, technische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen festlegt.

Das Haus selbst wie auch das Grundstück hat sehr viel Entwicklungspotential und sucht Seinesgleichen.

Ausstattung

Grundstückbeschaffenheit: Bodenklasse 4

Außenwände:

30cm Ziegel / Putz

Innenwände:

Holzriegelwände mit Gipskartonplatten

Treppenraumwände:

Mauerwerk

Dach:

Satteldach mit Eternit

Die Kosten einer etwaigen Eternit Dachsanierung lassen sich durch Steuererleichterungen und staatliche Förderungen (aktuell 10% bei entsprechender Dämmung) senken.

Es besteht Modernisierungsbedarf bei einem Teil der Fenster, -hier allerdings bei moderatem Energieverbrauch.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert den Fensteraustausch zur Verbesserung der Energieeffizienz. Die Förderung beträgt in der Regel 15%, kann aber durch einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) um weitere 5% auf bis zu 20% erhöht werden. Desweiteren vergibt die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau/staatliche Förderbank) bei größeren Sanierungen zinsgünstige Kredite mit Tilgungszuschüssen.

Aufgrund des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist die bestehende Öl - Zentralheizung zu Erneuern.

In Baden-Württemberg gibt es Subventionen für neue Heizungen über die bundesweite Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und zusätzliche Landesprogramme, die sich zu einer Förderung von bis zu 70% der förderfähigen Kosten aufsummieren können, was bei einem Einfamilienhaus maximal 21.000 Euro entspricht.

Was fast keiner weiß: Die KfW veröffentlichte kürzlich eine ganz neue Förderung, die jeder Hausbesitzer zusätzlich in Anspruch nehmen kann. Dabei handelt es sich um einen Ergänzungskredit mit einem effektiven Jahreszins von 0,01%.

Was bedeutet das konkret? Hausbesitzer, die beim Kauf einer Wärmepumpe die staatlichen Förderungen von bis zu 70% in Anspruch nehmen, können die restlichen 30% mit dem zinsfreien Ergänzungskredit finanzieren.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Außentreppe zur Einliegerwohnung erfordert eine Fliesenverlegung. Zudem hat das Garagendach ein kleines Leck und muss abgedichtet werden.

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	125,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



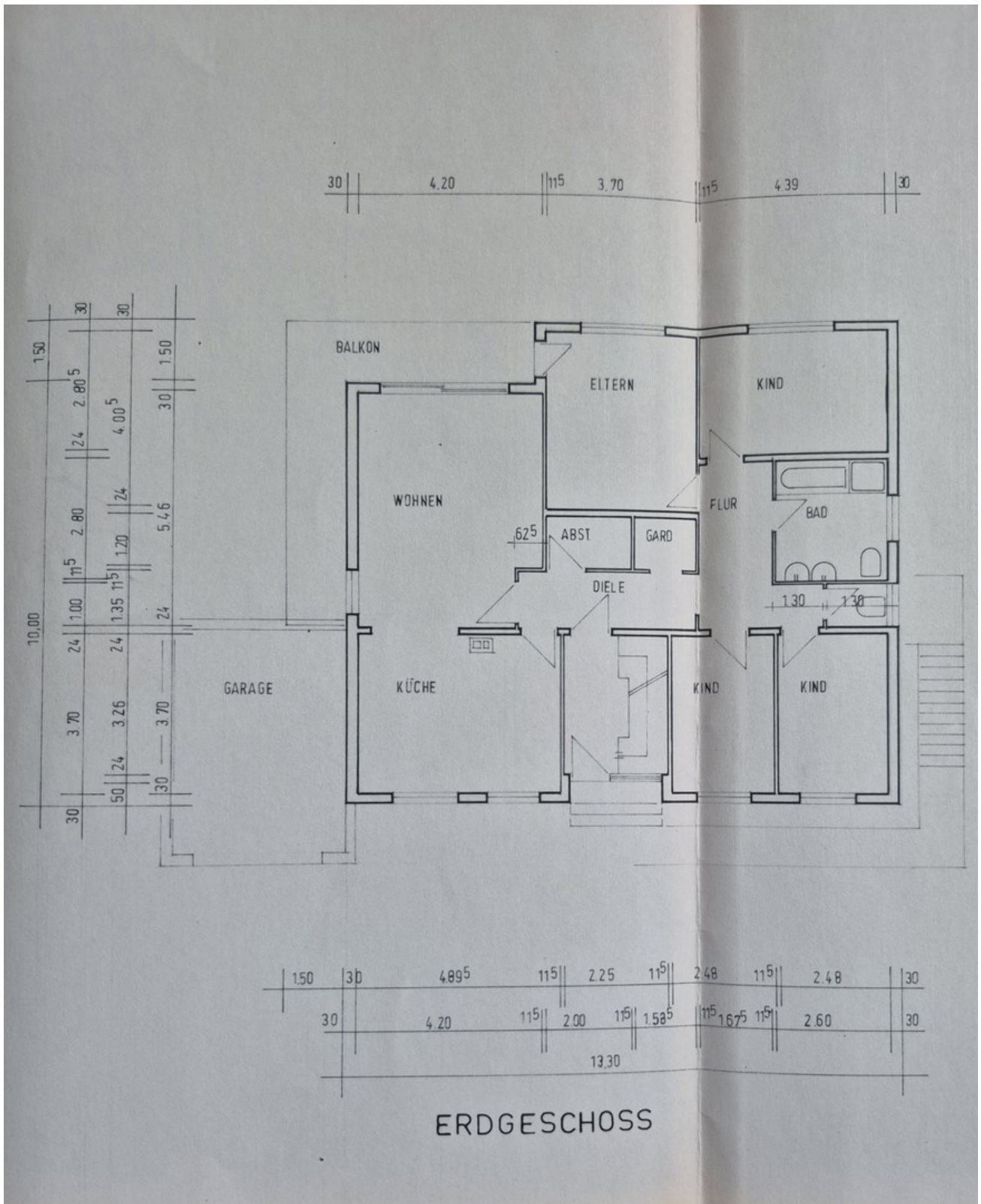
Exposé - Galerie



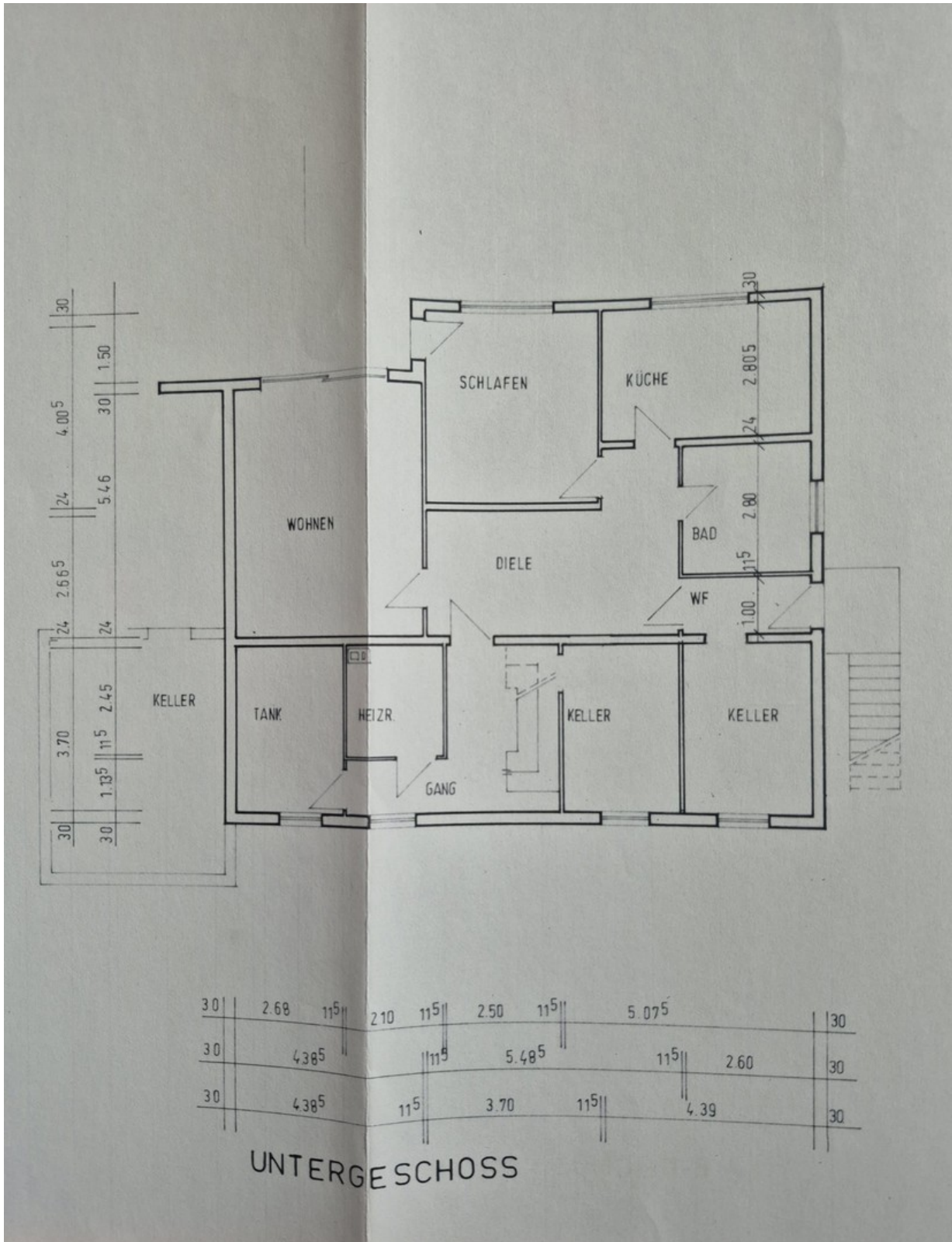
Exposé - Grundrisse



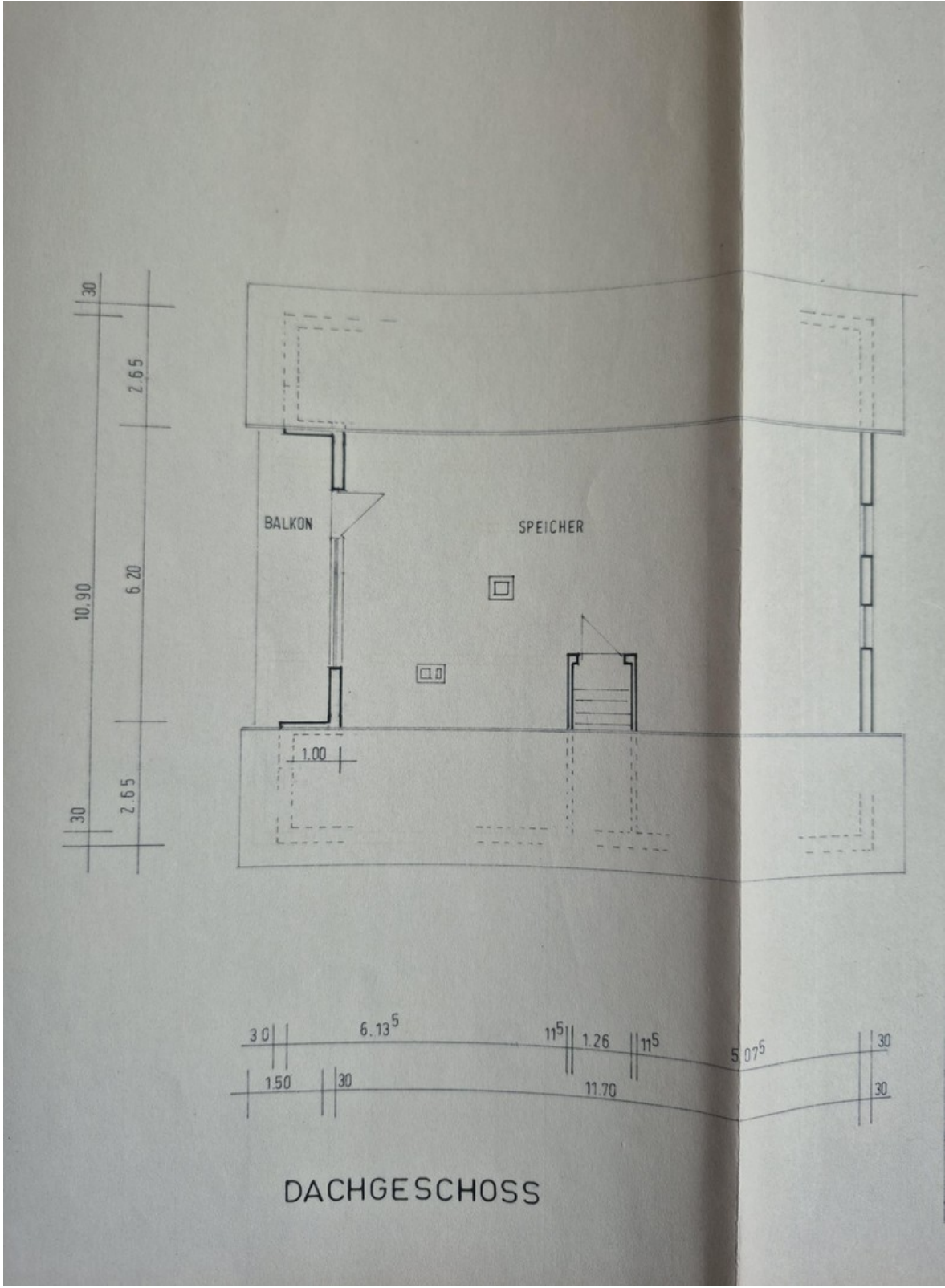
Exposé - Grundrisse



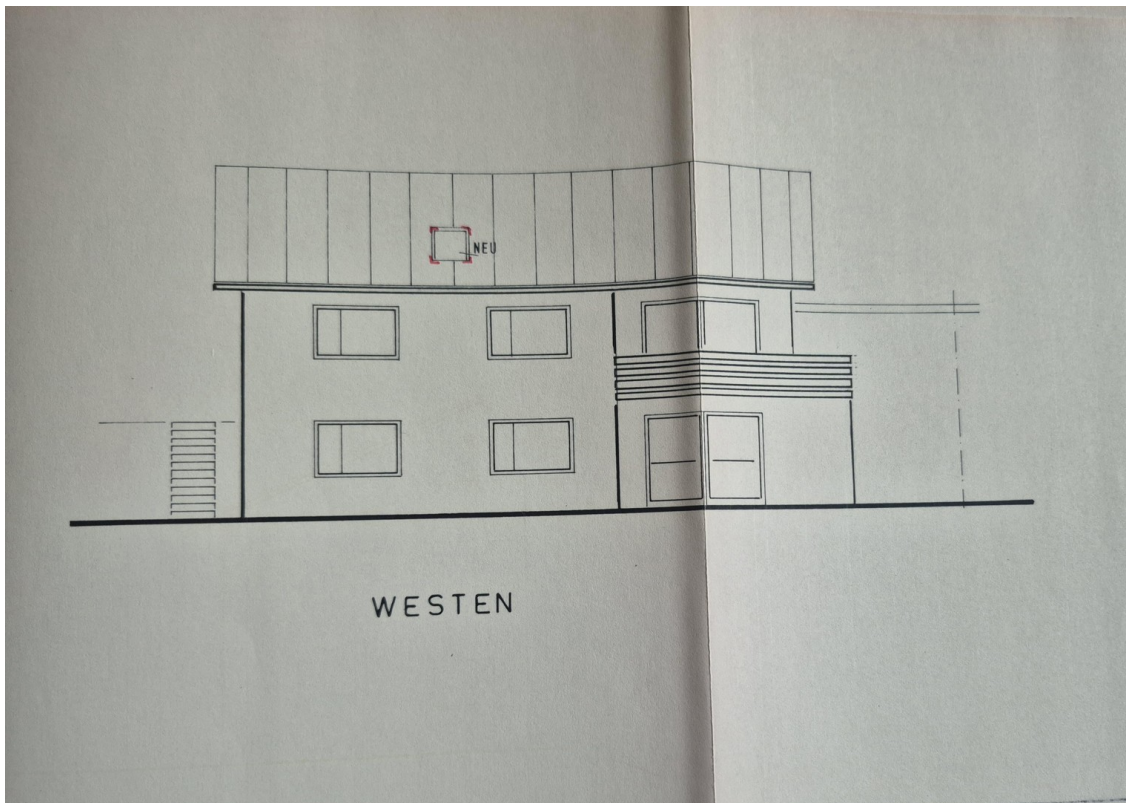
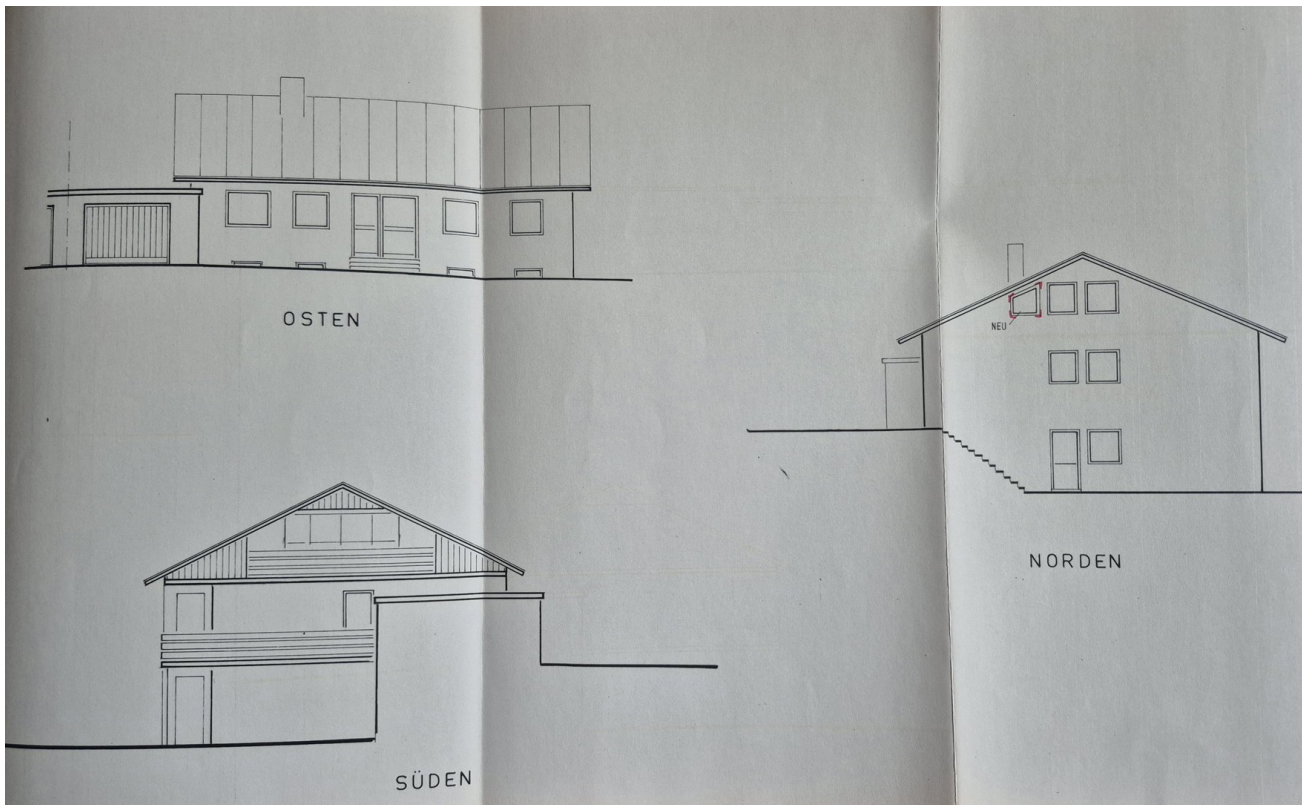
Exposé - Grundrisse



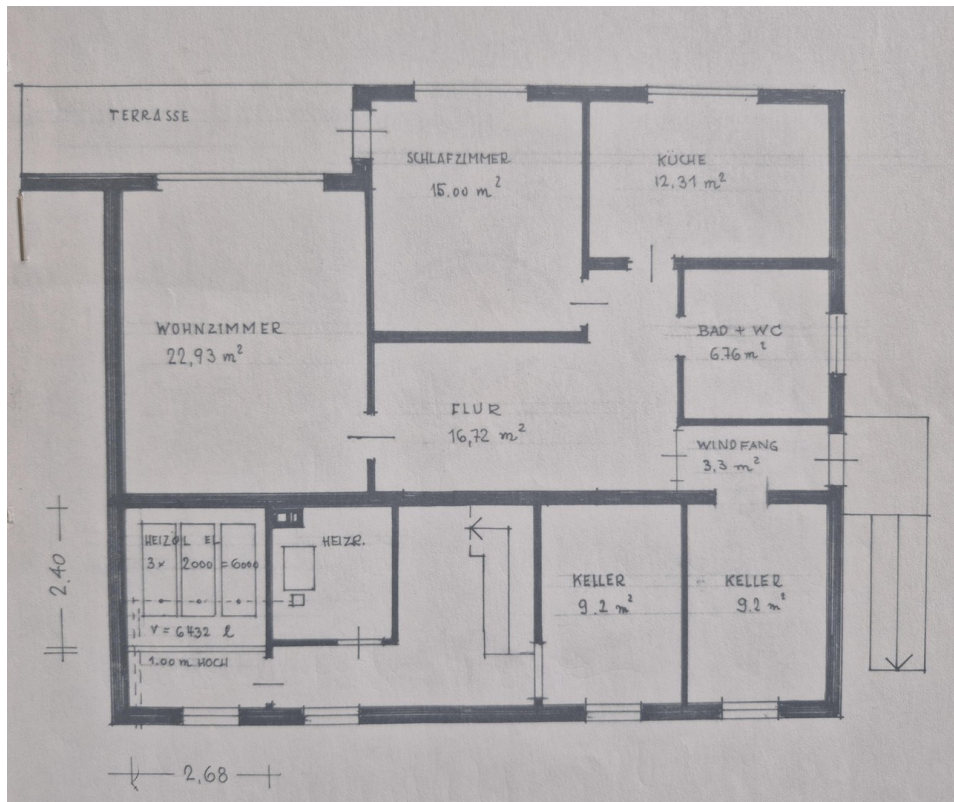
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Nutzungsänderung: Teilausbau des Untergeschoßes zur zweiten Wohnung

Wohnflächenberechnung

Wohnzimmer	5,46 x 4,20		22,93 qm
Schlafzimmer	3,70 x 4,405		14,97 qm
Küche	4,39 x 2,805		12,31 qm
Bad	2,60 x 2,60		6,76 qm
Flur	2,665 x 3,815	= 10,17	17,11 qm
	1,675 x 4,145	= 6,94	
		zus.:	74,08 qm
abzüglich 3 % für Ausbau			- 2,22 qm
		<u>Nutzbare Wohnfläche =</u>	<u>71,86 qm</u>

Walldürn, 6. Februar 1978

Exposé - Grundrisse

