

Exposé

Einfamilienhaus in Niederstetten

Einfamilienhaus / Haus

Exposé

Wohnen inmitten der Natur



Niederstetten, 97996, Rüsselhausen 45

Wohnfläche	Ca. 185 m²
Nutzfläche	Ca. 182 m² plus Dachausbau, Garage
Grundfläche	Ca. 140 m²
Zimmer	6
Grundstücksgröße Summe	1.939 m²
Bebauter Grundstücksteil	770 m²
Unbeauteter Grundstücksteil	1.169 m²
Baujahr	1979
Garage	1988
Carport	1992
Anschluss: örtliche Nahwärmenetz	2015
Internetgeschwindigkeit	100 Mbit/s / Glasfaser angemeldet, Leerrohr liegt im Haus
Mobilfunk / Handypfang	D Netzt

Kaufpreis: 345.000€ (provisionsfrei, von privat)

Objekt-Nr. OM-406338

Einfamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Wolfarth

Rüsselhausen 45
97996 Niederstetten
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.939,00 m²	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	185,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	182,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung:

Hier finden Sie ein kleinen Film über das Haus, einfach den Link kopieren und in die Browserzeile einfügen:

<https://drive.google.com/file/d/1xPO9M8li35sKP0jI9y4mwS2sTADWY-Ui/view?usp=sharing>

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Idylle pur – Hier sind Sie der Natur so nah wie nie zuvor!

Rüsselhausen befindet sich 8 km nordwestlich von Niederstetten. Über Pfitzingen und Herrenzimmern ist Rüsselhausen hinab durch das malerische Aschbachtal zu erreichen.

Rüsselhausen ist eine kleine, aber lebendige Gemeinde. Das 125 Seelen-Dorf liegt zwischen kulturhistorischen Zeugnissen, wie Steinriegel und einer rund 700 Jahre alten Wehrkirche. Trotz überschaubarer Einwohnerzahl hat die kleine Ortschaft ein gutes Miteinander.

Das kleine romantisches Tal lässt sich gut erwandern oder in eine Fahrradtour einbauen. Weiterführende Schulen im ca. 10 km entfernten Bad Mergentheim.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten sich in Niederstetten, Weikersheim, Igersheim oder Bad Mergentheim.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	251,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie

Lage



Lagebeschreibung

Idylle pur – Hier sind Sie der Natur so nah wie nie zuvor! Rüsselhausen befindet sich 8 km nordwestlich von Niederstetten. Über Pfitzingen und Herrenzimmern ist Rüsselhausen hinab durch das malerische Aschbachtal zu erreichen.

Rüsselhausen ist eine kleine, aber lebendige Gemeinde. Das 125 Seelen-Dorf liegt zwischen kulturhistorischen Zeugnissen, wie Steinriegel und einer rund 700 Jahre alten Wehrkirche. Trotz überschaubarer Einwohnerzahl hat die kleine Ortschaft ein gutes Miteinander.

Das kleine romantische Tal lässt sich gut erwandern oder in eine Fahrradtour einbauen. Weiterführende Schulen im ca. 10 km entfernten Bad Mergentheim.

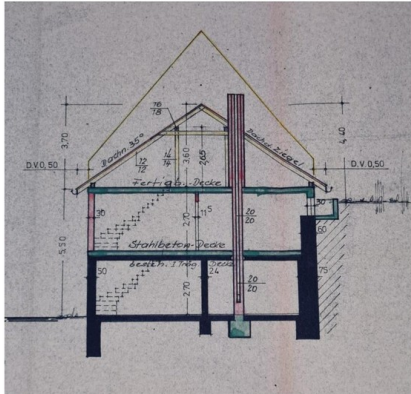
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten sich in Niederstetten, Weikersheim, Igersheim oder Bad Mergentheim.

Lage

Exposé - Galerie

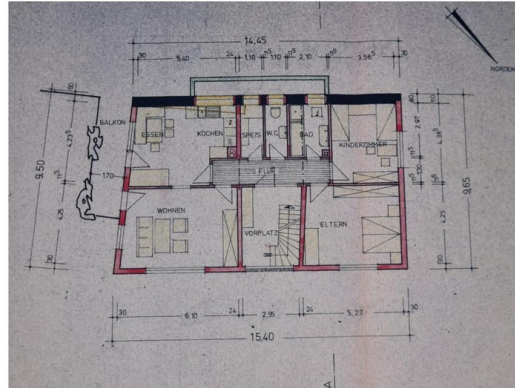
Grundrisse

Schnitt Haus



Küche / Essen	22,30 m²
Wohnen	25,30 m²
Eltern	21,70 m²
Kinder	15,60 m²
Bad	6,10 m²
WC	3,26 m²
Speis	3,26 m²

Wohnstock

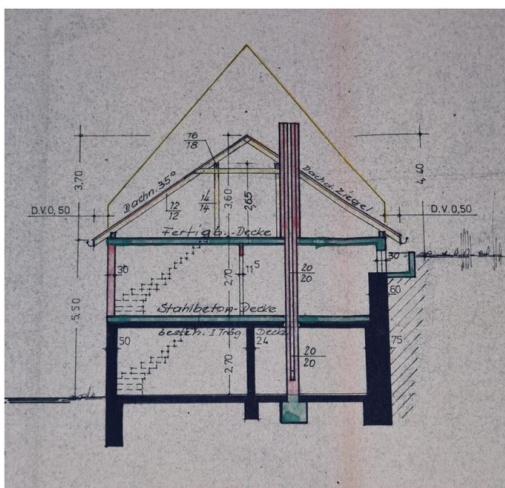


Flur	8,13 m²
Balkon	2,75 m²
Reine Wohnfläche	105,15 m²

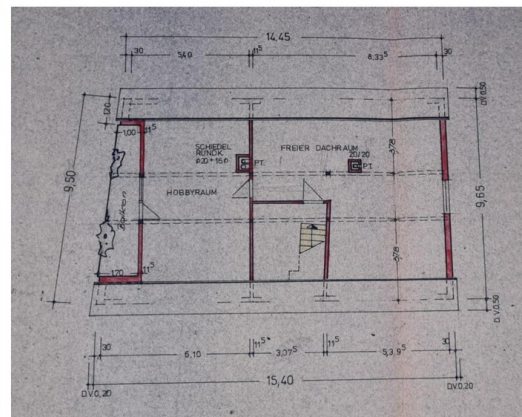
Grundriss Wohnen

Grundrisse

Schnitt Haus



Dachgeschoß, mittlerweile
Ausgebaut mit Dusche, Toilette, 2 Zimmer

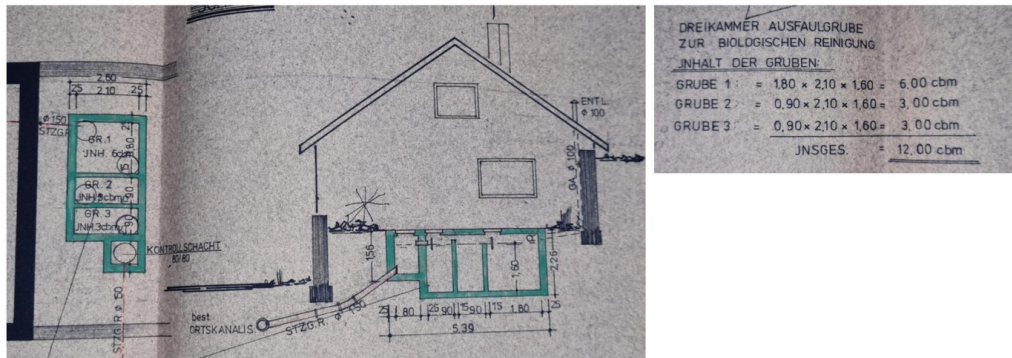


Grundriss Dach

Exposé - Galerie

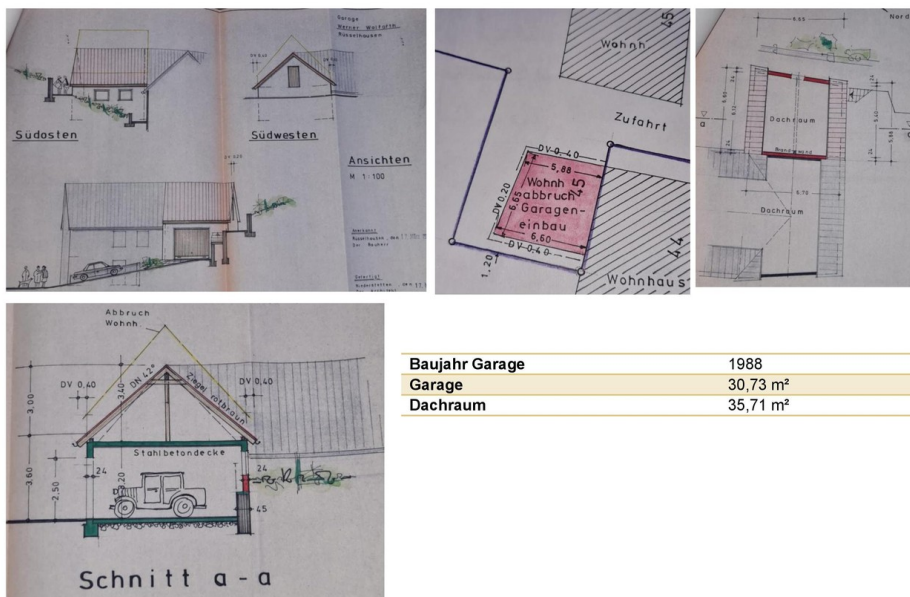
Alte Kläranlage

Kläranlage kann man als Regenwasserbehälter nutzen.



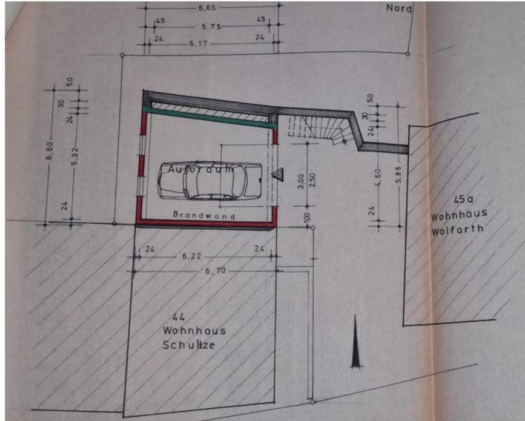
Zisterne / alte Kläranlage

Umbau altes Haus zur Garage (1988)



Garage

Umbau altes Haus zur Garage (1988)



Garage

Anbau Carport (1992)



Carport

Exposé - Galerie

Anbau Carport (1992)



Carport

Verschiedene Bilder



verschiedene Bilder

Exposé - Galerie

Rundgang Haus innen und außen

- [Rundgang Zimmer Haus Video](#)
- <https://drive.google.com/file/d/1xPO9M8li35sKP0jl9y4mwS2sTADWY-Ui/view?usp=sharing>
- Oder Email, sende gerne den Link zu.

Rundgang Video

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Rüsselhausen Nr. 45
Stadt	97996 Niederstetten
Kaufpreis	345.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat, ...
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Nutzung bei Übergabe	Frei
Wohnfläche	Ca. 185 m ²
Nutzfläche	Ca. 182 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 1939 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer / Dusche	2
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	4
Anzahl zus. Abstellräume	5
Baujahr Heizung	2015
Befuerung	Nahwärmenetz / Ölbrenner als Backup
Heizungsart	Heizkörper
Außenwand innen isoliert	Rigipsplatten mit Styropor

Eckdaten

Exposé - Galerie

Eckdaten

Baujahr	1979
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Ja, Vollkeller
Anzahl Stellplätze	2 Garagen Carport Stellplatz
Elektroinstallation	3-adrig, teilweise erneuert
FI-Schalter	Vorhanden
Terrasse	2 Stück, ca. 30 m²
Balkon	2, ca. 14 m²
Internetgeschwindigkeit	100 MBit/s / Glasfaser angemeldet, Leerrohr liegt im Haus
Internetanbieter	Telekom
Fernsehanschluss	Satellit, Internet
Mobilfunk	D1 Netz

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis
Registriernummer	BW-2023-004766063
Energieausweis gültig bis	16.10.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	251,2 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	H
Wesentlicher Energieträger	Biogas, Biomasse

Eckdaten

Eckdaten

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	Gemarkung Rüsselhausen, Flurstück 47
Grundbuch-Blatt-Nr.	1037 von Rüsselhausen (Niederstetten)
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

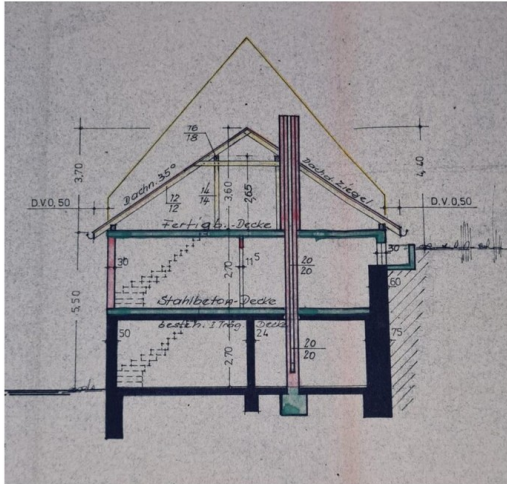
Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Neue Heizung	2015
Bad im Obergeschoss	2006
Türen	
Fenster Wetterseite Küche Wohnzimmer	
Aussenfassade	1989
Dacherneuerung Wohnhaus	1992
Haustürüberdachung	1994
Carport	1992
Umbau altes Haus zur Garage	1988

Eckdaten

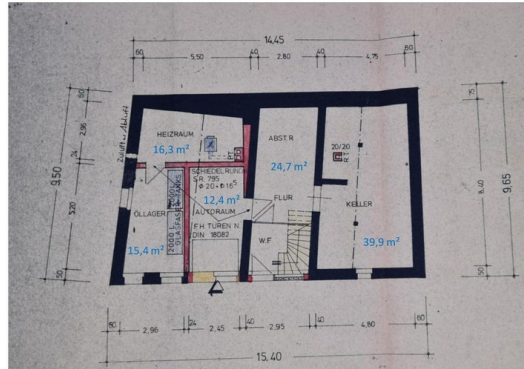
Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Schnitt Haus



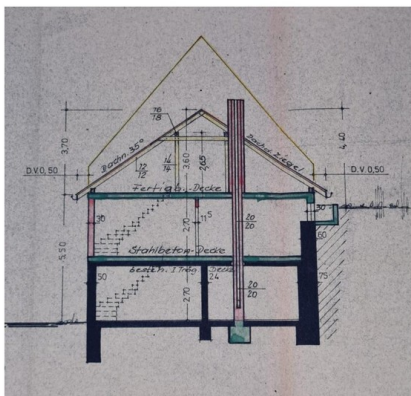
Keller
77,3m² Nutzfläche



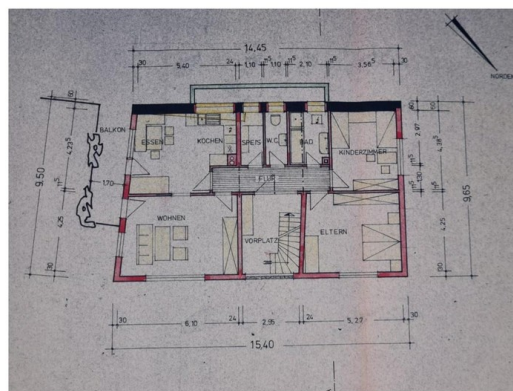
Grundriss Keller

Grundrisse

Schnitt Haus



Wohnstock



Küche / Essen	22,30 m²
Wohnen	25,30 m²
Eltern	21,70 m²
Kinder	15,60 m²
Bad	6,10 m²
WC	3,26 m²
Speis	3,26 m²

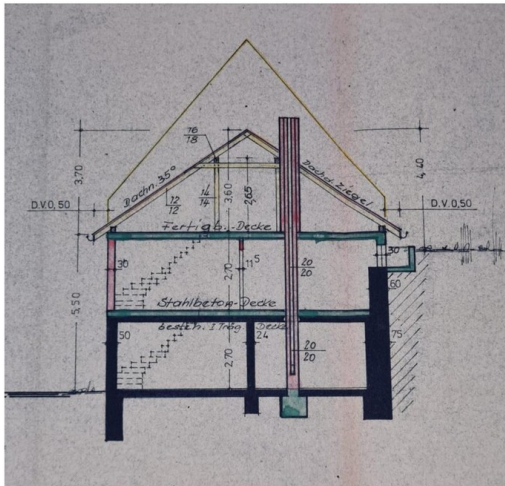
Flur	8,13 m²
Balkon	2,75 m²
Reine Wohnfläche	105,15 m²

Grundriss Wohnen

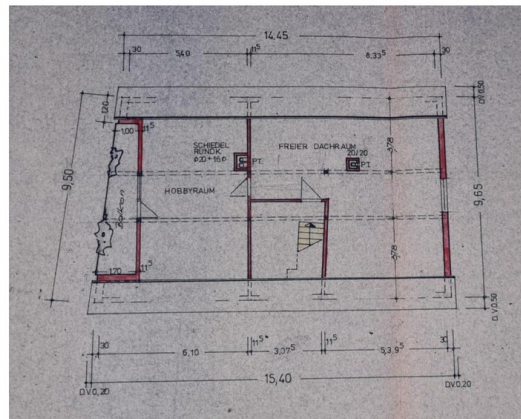
Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Schnitt Haus



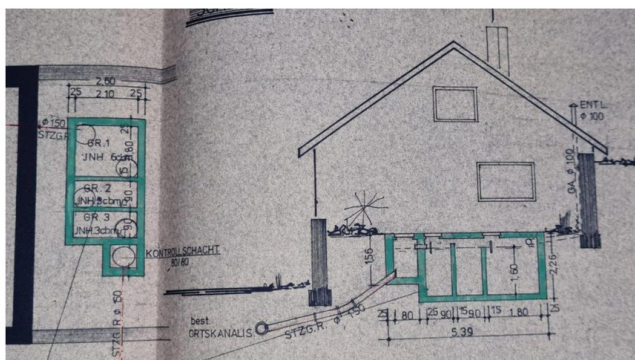
Dachgeschoß, mittlerweile Ausgebaut mit Dusche, Toilette, 2 Zimmer



Grundriss Dach

Alte Kläranlage

Kläranlage kann man als Regenwasserbehälter nutzen.

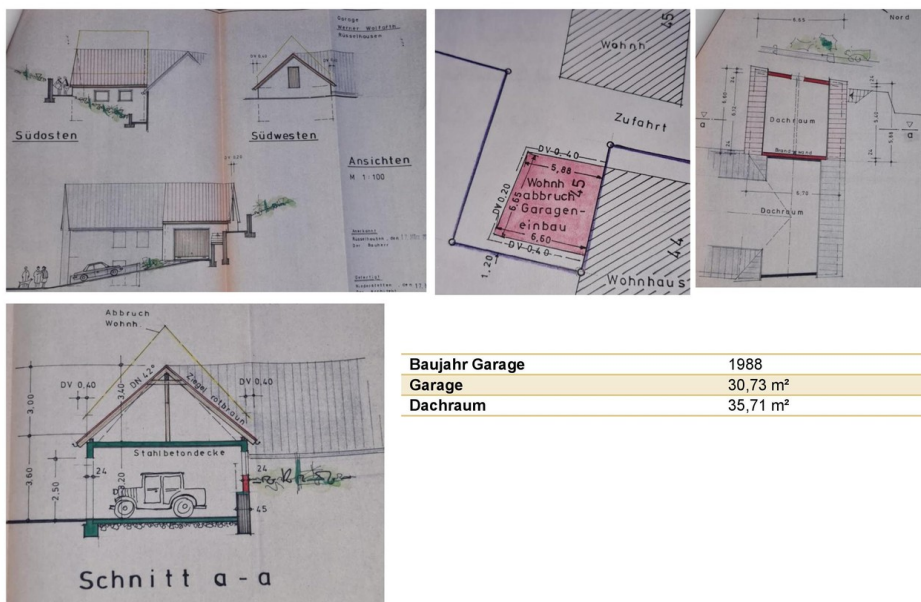


DREIKAMMER AUSFAULGRUBE ZUR BIOLOGISCHEN REINIGUNG	
INHALT DER GRUBEN:	
GRUBE 1:	$1,80 \times 2,10 \times 1,60 = 6,00 \text{ cbm}$
GRUBE 2:	$0,90 \times 2,10 \times 1,60 = 3,00 \text{ cbm}$
GRUBE 3:	$0,90 \times 2,10 \times 1,60 = 3,00 \text{ cbm}$
INSGES.	$= 12,00 \text{ cbm}$

Zisterne / alte Kläranlage

Exposé - Grundrisse

Umbau altes Haus zur Garage (1988)



Baujahr Garage	1988
Garage	30,73 m²
Dachraum	35,71 m²

Garage

Umbau altes Haus zur Garage (1988)



Garage

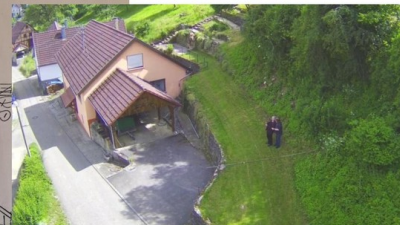
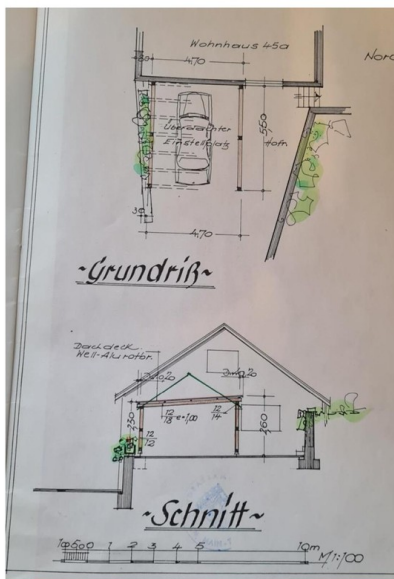
Exposé - Grundrisse

Anbau Carport (1992)



Carport

Anbau Carport (1992)



Carport

Exposé - Grundrisse

Exposé

Wohnen inmitten der Natur



Wohnfläche	Ca. 185 m ²
Nutzfläche	Ca. 182 m ² plus Dachausbau, Garage
Grundfläche	Ca. 140 m ²
Zimmer	6
Grundstücksgröße Summe	1939 m ²
Bebauter Grundstücksteil	770 m ²
Unbeauter Grundstücksteil	1169 m ²
Baujahr	1979
Garage	1988
Carport	1992
Anschluss örtliche Nahwärmenetz	2015
Internetgeschwindigkeit	100 MBit/s / Glasfaser angemeldet, Leerrohr liegt im Haus
Mobilfunk / Handyempfang	D Netz

Niederstetten, 97996, Rüsselhausen 45

Kaufpreis: 365.000€ (provisionsfrei, von privat)

Exposé - Grundrisse

Lage



Lagebeschreibung

Idylle pur – Hier sind Sie der Natur so nah wie nie zuvor! Rüsselhausen befindet sich 8 km nordwestlich von Niederstetten. Über Pflitzingen und Herrenzimmern ist Rüsselhausen hinab durch das malerische Aschbachtal zu erreichen.

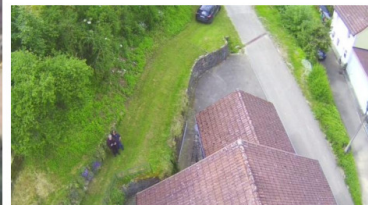
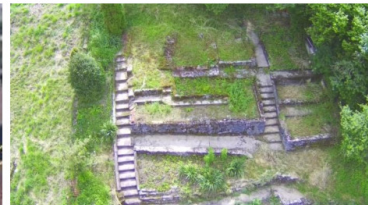
Rüsselhausen ist eine kleine, aber lebendige Gemeinde. Das 125 Seelen-Dorf liegt zwischen kulturhistorischen Zeugnissen, wie Steinriegel und einer rund 700 Jahre alten Wehrkirche. Trotz überschaubarer Einwohnerzahl hat die kleine Ortschaft ein gutes Miteinander.

Das kleine romantische Tal lässt sich gut erwandern oder in eine Fahrradtour einbauen. Weiterführende Schulen im ca. 10 km entfernten Bad Mergentheim.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten sich in Niederstetten, Weikersheim, Igersheim oder Bad Mergentheim.

Exposé - Grundrisse

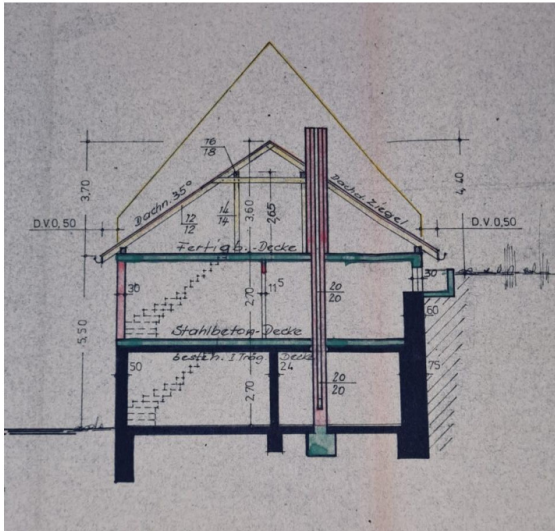
Grundrisse



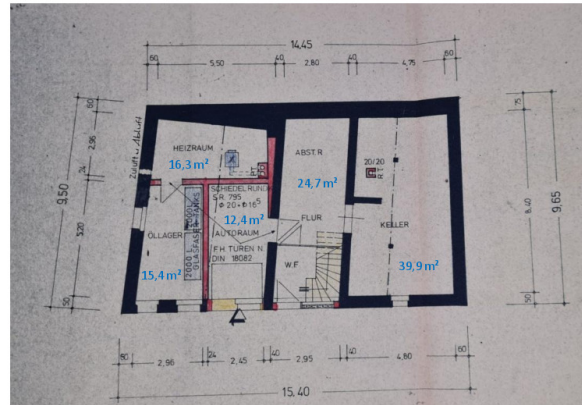
Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Schnitt Haus



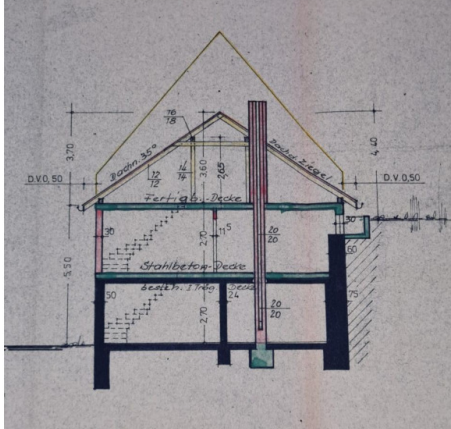
Keller 77,3m² Nutzfläche



Exposé - Grundrisse

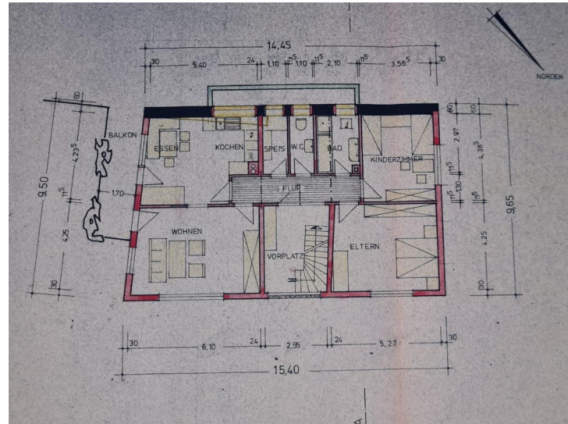
Grundrisse

Schnitt Haus



Küche / Essen	22,30 m ²
Wohnen	25,30 m ²
Eltern	21,70 m ²
Kinder	15,60 m ²
Bad	6,10 m ²
WC	3,26 m ²
Speis	3,26 m ²

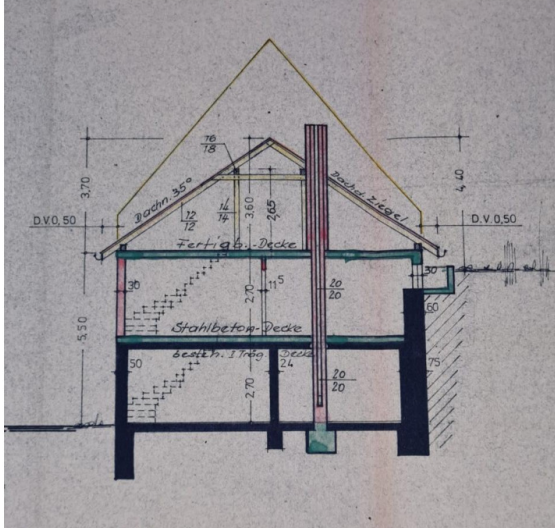
Wohnstock



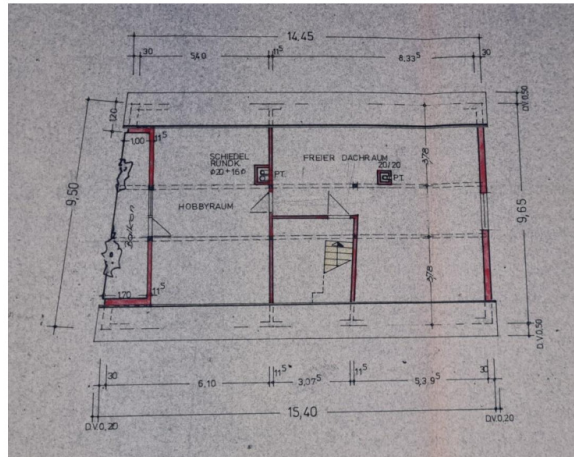
Flur	8,13 m ²
Balkon	2,75 m ²
Reine Wohnfläche	105,15 m ²

Grundrisse

Schnitt Haus



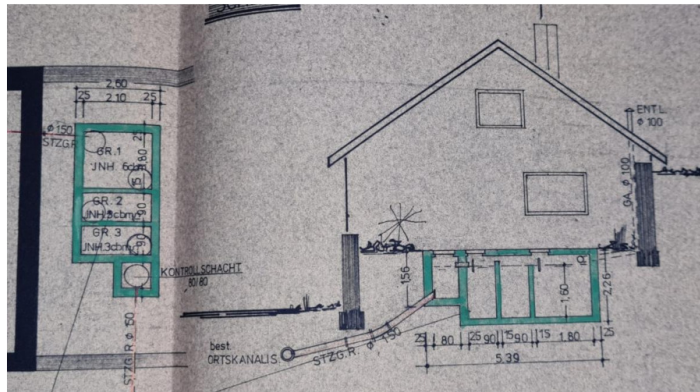
**Dachgeschoß, mittlerweile
Ausgebaut mit Dusche, Toilette, 2 Zimmer**



Exposé - Grundrisse

Alte Kläranlage

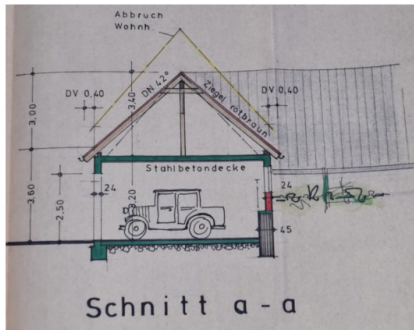
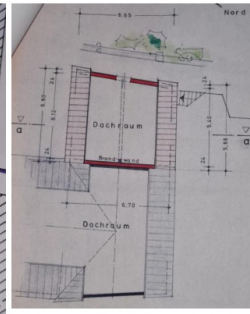
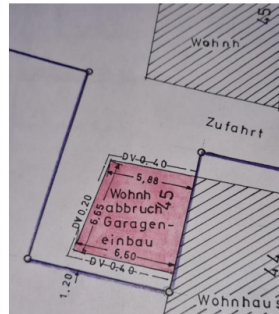
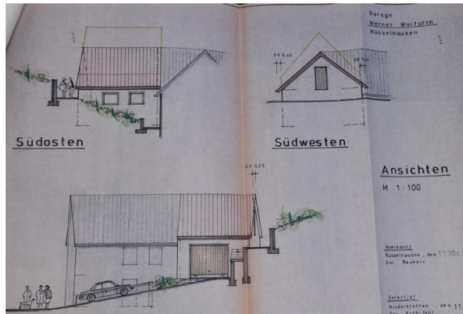
Kläranlage kann man als Regenwasserbehälter nutzen.



DREIKAMMER AUSFAULGRUBE ZUR BIOLOGISCHEN REINIGUNG	
INHALT DER GRUBEN:	
GRUBE 1:	= $1,80 \times 2,10 \times 1,60 = 6,00 \text{ cbm}$
GRUBE 2:	= $0,90 \times 2,10 \times 1,60 = 3,00 \text{ cbm}$
GRUBE 3:	= $0,90 \times 2,10 \times 1,60 = 3,00 \text{ cbm}$
JNSGES.	= <u>12,00 cbm</u>

Exposé - Grundrisse

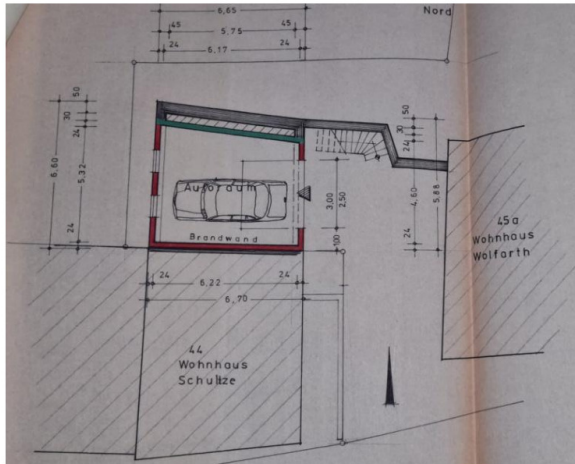
Umbau altes Haus zur Garage (1988)



Baujahr Garage	1988
Garage	30,73 m²
Dachraum	35,71 m²

Exposé - Grundrisse

Umbau altes Haus zur Garage (1988)



Exposé - Grundrisse

Anbau Carport (1992)



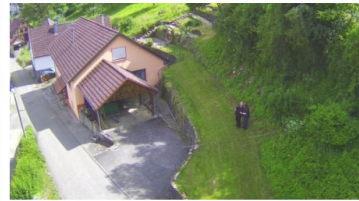
Exposé - Grundrisse

Anbau Carport (1992)



Exposé - Grundrisse

Verschiedene Bilder



Exposé - Grundrisse

Rundgang Haus innen und außen

- [Rundgang Zimmer Haus Video](#)
- <https://drive.google.com/file/d/1xPO9M8li35sKP0jl9y4mwS2sTADWY-Ui/view?usp=sharing>
- Oder Email, sende gerne den Link zu.

Exposé - Grundrisse

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Rüsselhausen Nr. 45
Stadt	97996 Niederstetten
Kaufpreis	365.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat, ...
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Nutzung bei Übergabe	Frei
Wohnfläche	Ca. 185 m²
Nutzfläche	Ca. 182 m²
Grundstücksgröße	Ca. 1939 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer / Dusche	2
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	4
Anzahl zus. Abstellräume	5
Baujahr Heizung	2015
Befeuerung	Nahwärmenetz / Ölbrenner als Backup
Heizungsart	Heizkörper
Außenwand innen isoliert	Rigipsplatten mit Styropor

Exposé - Grundrisse

Eckdaten

Baujahr	1979
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Ja, Vollkeller
Anzahl Stellplätze	2 Garagen Carport Stellplatz
Elektroinstallation	3-adrig, teilweise erneuert
FI-Schalter	Vorhanden
Terrasse	2 Stück, ca. 30 m²
Balkon	2, ca. 14 m²
Internetgeschwindigkeit	100 MBit/s / Glasfaser angemeldet, Leerrohr liegt im Haus
Internetanbieter	Telekom
Fernsehanschluss	Satellit, Internet
Mobilfunk	D1 Netz
Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis
Registriernummer	BW-2023-004766063
Energieausweis gültig bis	16.10.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	251,2 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	H
Wesentlicher Energieträger	Biogas, Biomasse

Exposé - Grundrisse

Eckdaten

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	Gemarkung Rüsselhausen, Flurstück 47
Grundbuch-Blatt-Nr.	1037 von Rüsselhausen (Niederstetten)
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Neue Heizung	2015
Bad im Obergeschoss	2006
Türen	
Fenster Wetterseite Küche Wohnzimmer	
Aussenfassade	1989
Dacherneuerung Wohnhaus	1992
Haustürüberdachung	1994
Carport	1992
Umbau altes Haus zur Garage	1988