

Exposé

Doppelhaushälfte in Neuhausen

Doppelhaushälfte mit 115qm Nebengebäude und großem Garten in ruhiger Lage, Schellbronn



Objekt-Nr. OM-282006

Doppelhaushälfte

Verkauf: **354.000 €**

Ansprechpartner:
Markus L.

75242 Neuhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	734,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	40,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Makleranfragen unerwünscht.

Die voll unterkellerte Doppelhaushälfte wurde 1960 erstellt. Im Erdgeschoss befindet sich 2 Wohnzimmer incl. Esszimmer sowie die Küche und ein Gäste-WC. Das Wohnzimmer incl. dem Esszimmer wurden zusammengelegt, ursprünglich waren dies 2 Räume.

Im Wohnzimmer sollte der vorhandene Parkett aufgearbeitet werden. Die Wandbeläge sollten im gesamten Wohnbereich erneuert werden. Das Gäste-WC wurde ca. 1992 renoviert, dieses muß nicht zwangsläufig erneuert werden. In der Küche sollten Boden- und Wandbeläge sowie der Fließenspiegel erneuert werden.

Das Obergeschoss besteht aus einem Bad, einem Wohnzimmer sowie einem Gästezimmer.

Der vorhandene Parkett kann aufgearbeitet werden. Im Schlafzimmer muß ein neuer Bodenbelag erfolgen. Die Wandbeläge im Wohn- und Schlafzimmer müssen erneuert werden. Das vorhandene Gästezimmer bedarf keiner Erneuerung.

Das Bad mit Dusche wurde ca. 1992 renoviert. Dieses muß nicht zwangsläufig erneuert werden.

Das Dachgeschoss hat ein kleines Zimmer sowie ein Schlafzimmer und ein GästeWC.

Die Fenster des Wohnhauses wurden vor ein paar Jahren durch hochwertige Holz-Alu Fenster ersetzt und befinden sich in einem guten Zustand. Die Ölheizung funktionierte bisher einwandfrei, ist aber ca. 30 Jahre alt. Der Brenner wurde vor ca. 10 Jahren ausgetauscht.

Das Nebengebäude hat ca. 115 qm Fläche und wurde früher als Werkstatt benutzt. Das Gebäude wurde 1963 erstellt. Der Umbau zu Wohnzwecken ist zulässig. Die Werkstatt hat 2 große Räume sowie einen sehr großen Raum mit ca. 65 qm mit einer Raumtrennung die leicht entfernbar ist. In dem Gebäude sind 2 WC vorhanden. Das Gebäude wird durch die Zentralheizung im Hauptgebäude beheizt.

Ursprünglich war das Nebengebäude mit 2 Stockwerken geplant und genehmigt. Daher verfügt das Nebengebäude über eine betonierte Decke und könnte noch erweitert werden.

Es gibt eine Pergola an die 2 kleine Geräteschuppen angebaut sind. Vor dieser befindet sich ein großer Garten.

Beide Objekte wurde in Massivbauweise erstellt. Es sind keine undichten Stellen oder größeren Probleme bekannt.

Hinweis: Das Haus wird grade entrümpelt. Manche Bilder zeigen noch Möbel oder ähnliches. Diese werden noch alle entfernt und das Gebäude wird leer übergeben. Die Gartengerätschaften und Werkzeuge können übernommen werden.

Der aktuelle Bodenrichtwert der Gemeinde Neuhausen ist 340 Euro pro qm. Dies ergibt rechnerisch einen Bodenwert in Höhe von 249.560 Euro.

In der Preisermittlung wurde von einem Bodenwert in Höhe von 220 Euro pro qm ausgegangen, was einen Bodenwert in Höhe von 160.000 Euro ergibt.

Beide Gebäude zusammen haben insgesamt 276 qm. Hier wurde bei der Wertermittlung von 757 Euro pro qm ausgegangen, woraus sich ein Wert von 209.000 Euro ergibt. Dieser Wert entspricht stark sanierungsbefähigtem Raum. Tatsächlich sind größtenteils nur Renovierungen notwendig.

Aus dem Bodenwert in Höhe von 160.000 Euro und dem Gebäudewert von 209.000 Euro ergibt sich ein Gesamtpreis in Höhe von 369.000 Euro.

Gerne gebe ich telefonisch weitere Auskünfte.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Ich bitte bei Anfragen um eine kurze Information zu Ihren Einkommensverhältnissen bzw. vorhandenem Eigenkapital um unnötige Besichtigungen zu vermeiden.

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage im Ortsteil Schellbronn und ist ca. 300 Meter vom Kindergarten entfernt.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Nebengebäude Richtung Garten

Exposé - Galerie



Blick von Pergula



Blick aus Garten

Exposé - Galerie



Blick aus Garten



Ausblick Obergeschoss

Exposé - Galerie



Kellerraum 1



Flur Keller

Exposé - Galerie



Waschküche



Waschküche

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss (entfernt)



Küche Erdgeschoss (entfernt)

Exposé - Galerie



WohnEsszimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Obergeschoss



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Obergeschoss



Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Dusche Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Gästezimmer Obergeschoss



Treppenaufgang Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Büro Dachgeschoss



Büro Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Dachgeschoss



Flur Nebengebäude



WC Nebengebäude

Exposé - Galerie



Zimmer 1 Nebengebäude



Zimmer 2 Nebengebäude

Exposé - Galerie

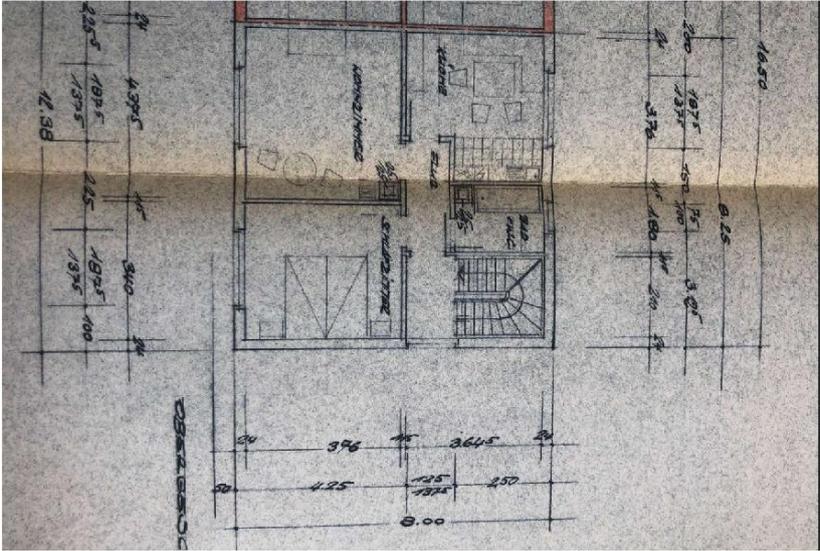


Hauptraum Nebengebäude



Hauptraum Nebengebäude

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnfläche Dachgeschoss:

Zimmer 1	ca. 8 qm
Flur	ca. 2 qm
Bad	ca. 1,6 qm
Zimmer 2	ca. 12 qm
Gesamt:	ca. 23,6 qm

Exposé - Grundrisse

o. Nr. 13, Landkreis Pforzheim, Pforzheim, Alter G8bricherweg 94
 rachaft: Pankraz D i d i o, Pforzheim, Alter G8bricherweg 94

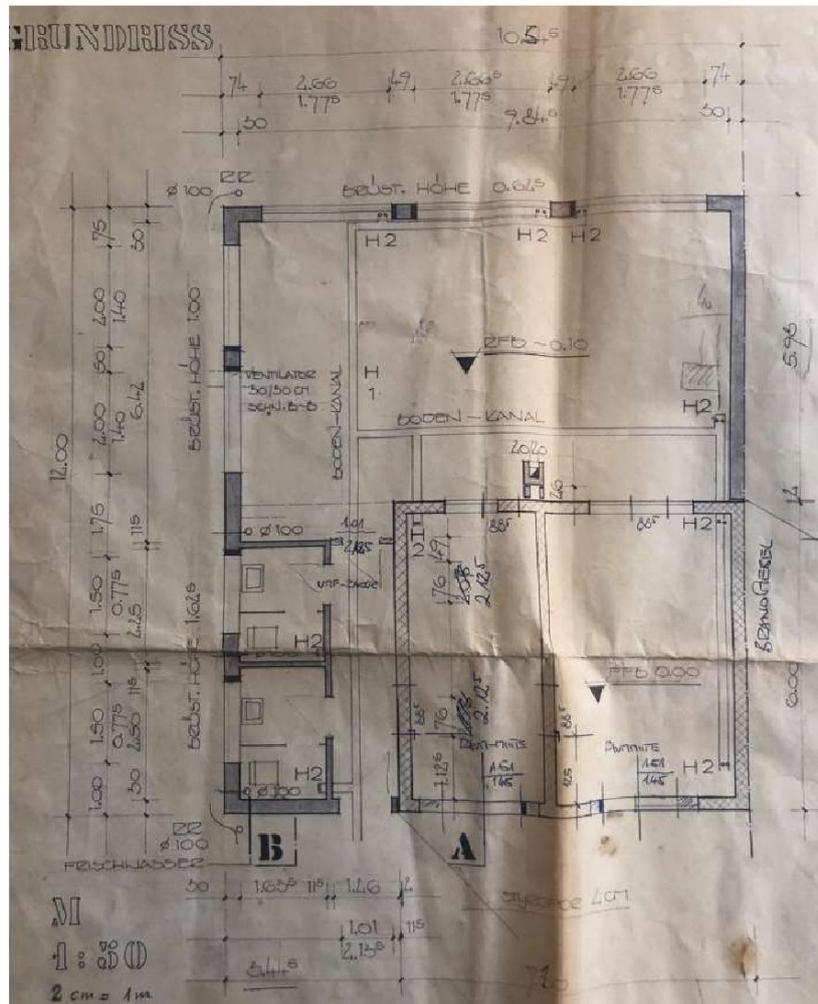
Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

<u>Erdgeschoss</u>					
Wohnzimmer	: 4.375 x 3.70	- 0.45	x 0.51	=	15.95 qm
Schlafzimmer	: 3.70 x 3.40			=	12.58 qm
Küche	: 3.76 x 3.58	- 1.10	x 1.265	=	12.07 qm
Flur	: 2.90 x 1.15			=	3.34 qm
Bad/W.C.	: 1.80 x 2.315	- 0.45	x 0.51	=	3.93 qm
				=	47.87 qm
Abzüglich 3 % von 47.87 qm				=	1.44 qm
<u>Wohnfläche Erdgeschoss</u>					46.43 qm
=====					
<u>Obergeschoss</u>					
Wohnzimmer	: 4.375 x 3.76	- 0.51	x 0.51	=	16.19 qm
Schlafzimmer	: 3.40 x 3.76			=	12.78 qm
Küche	: 3.76 x 3.645	- 1.10	x 1.33	=	12.24 qm
Bad/W.C.	: 1.80 x 2.315	- 0.45	x 0.51	=	3.93 qm
Flur	: 2.90 x 1.215			=	3.52 qm
				=	48.66 qm
Abzüglich 3 % von 48.66 qm				=	1.46 qm
<u>Wohnfläche Obergeschoss</u>					47.20 qm
<u>Wohnfläche Erdgeschoss</u>					46.43 qm
<u>Wohnfläche zusammen</u>					93.63 qm
=====					
<u>B. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277</u>					
Kellergeschoß:	8.25 x 8.00 x 2.34			=	154.440 cbm
Erdgeschoss	: 8.25 x 8.00 x 2.70			=	178.200 cbm
Obergeschoss	: 8.25 x 8.00 x 2.70			=	178.200 cbm
Dachgeschoß	nicht ausgebaut:	(8.25 x 8.00 x 0.25 +			
		$\frac{8.00 x 2.60}{2} x 8.25$) x $\frac{1}{3}$		=	33.669 cbm
ausgebaut	Treppenkopf	: $(\frac{4.00 + 1.20}{2} x 2.30 x 2.46) x \frac{2}{3}$		=	9.708 cbm
<u>Umbauter Raum zusammen</u>					554.217 cbm
=====					

Huchenfeld, den 11.2.1959

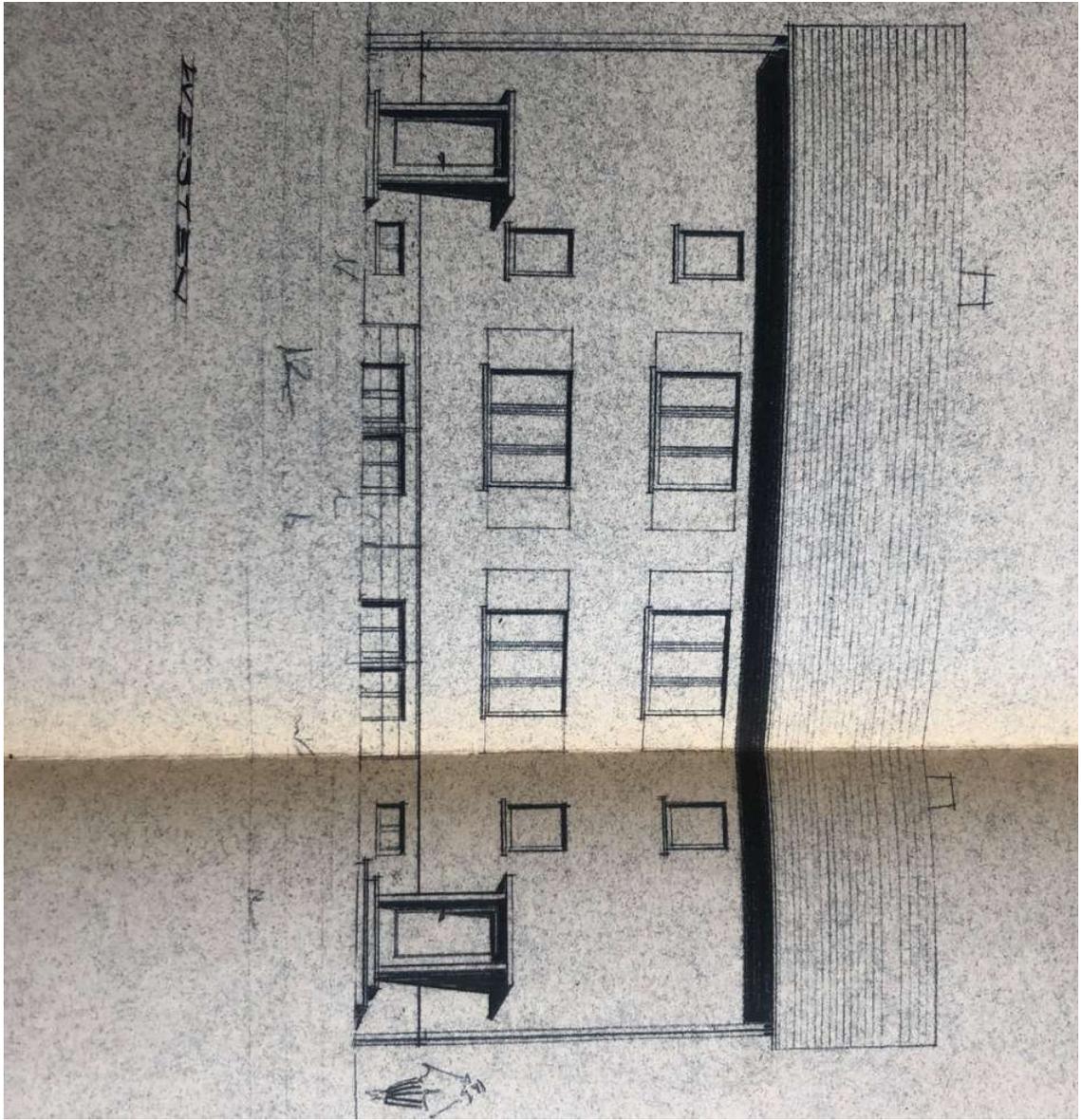
Die Bauherrschaft: _____ Der Architekt: _____

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Frontansicht
2. Lageplan
3. Querschnitt Gesamthaus
4. Grundriss Keller

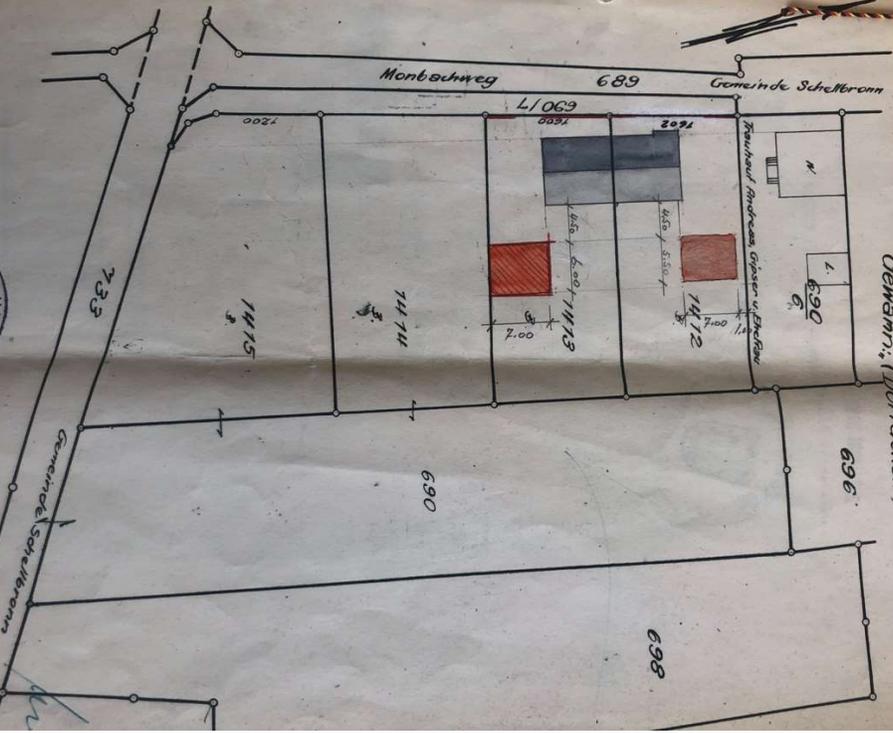


Verfälligkeiten, Verfügungen
und Verkleinerungen sind verboten.

Lageplan

1:500

über Grundstück Nr. 7412 u. 7413 der Gemarkung Schellbrunn
Gewann: (Dorfäcker)



Reinhold Schölp
A R C H I T E K T
Huchsfeld/Pforzheim



Die Übereinstimmung der Lichtpause mit dem
amtlichen Vermessungswerk wird bestätigt
Pforzheim, den 8. Juni 1960
Vermessungsamt

SCHNITT

