

Immobilien-Steckbrief



Objektyp	Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garten (Einliegerwohnung möglich)
Adresse	Im Schwarzen Grund D 2 68809 Neulußheim
Wohnfläche	218 qm
Grundstücksgröße	494 qm (Haus und Garten) 18 qm (Garage) Im Eigentum / kein Erbbaurecht Bodenrichtwert BORIS: 510 EUR (= 261.120 EUR)
Baujahr	1973
Etagen	1 ½ mit ausgebautem Dach- und Untergeschoß
Heizung	Gas
Energieausweis	Bedarfsausweis vom 30.10.2024 – E Energiebedarf 139,3 kWh/ (m²*a)
Grundbuch	Lastenfrei
Stellplatz	1 Garage 2 Stellplätze vor dem Haus
Bezug	Sofort / Objekt steht leer
Kaufpreis	579.000 EUR
Provision	Keine (kein Makler eingeschaltet – der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer)

Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus steht in gefragter Lage in Neulußheim, Im Schwarzen Grund D2 und eignet sich perfekt zur Eigennutzung und ggf. mit zusätzlichen Mieteinnahmen aus der Vermietung einer Einliegerwohnung.

Das ist Haus ist aktuell leerstehend und kann daher sofort bezogen werden.

Eine Vermietung/Einliegerwohnung im Keller wäre aufgrund eines eigenen Zugangs möglich.

Daneben könnte auch im DG ggf. die beiden Dachstudios mit eigenem Bad vermietet werden.

Lt. Grundsteuerbescheid wird das Objekt als Zweifamilienhaus geführt.

Modernisierung - Renovierung-/ Sanierungsarbeiten

In 2012 wurden die Bäder im EG und OG komplett (alle Wasserleitungen nebst Steigleitungen) saniert und die Dachfenster ausgetauscht. Die Terrasse wurde mit einer neuen Pergola überdacht. Daneben wurde die alte Ölheizung im Jahr 1992 auf eine Gasheizung umgestellt. Die alten (leeren) Öltanks sind noch im Heizraum. Zuletzt wurden in 2014 alle Fenster ausgetauscht (neue Kunststofffenster 1,1 Ug) und eine neue Hauseingangstür montiert sowie in 2022 der Gasbrenner der Heizung komplett getauscht.

Evtl. wären Wände und Böden teilweise zu sanieren. Je nach Nutzung der Kellerräume müsste die dortige Küche und das kleine Bad eventuell saniert und der vorhandene Whirlpool im großen Fitnessraum entsorgt werde.

Der Kaufpreis berücksichtigt neben dem Alter/Baujahr auch schon diese notwendigen Renovierungs-/ Sanierungsarbeiten.

Bauweise

Bei dem Haus (Baujahr 1973) handelt es sich um ein Weber-Haus Typ W1/71 (Fertighaus) mit Vollwärmeschutz (WLG - Wärmeleitgruppe 0,45 / Mineralwolle/40 cm) und entsprechend gedämmten Dach.

Auf die Baubeschreibung sowie den Energieausweis wird entsprechend verwiesen.

Aufteilung

Erdgeschoß

Beim Betreten des Hauses wird man von einer Diele empfangen mit Garderobe, Gäste-WC sowie Treppe zum Dachgeschoß. Die Wohnung im Erdgeschoß betreten Sie durch eine Abschlusstür und gelangen in eine weitere Diele/Flur, die bis zur Terrasse reicht. Abgetrennt von einem weiteren Flur befinden sich Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder alternativ Arbeitszimmer/Ankleidezimmer sowie ein Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC. Auf der anderen Seite der Diele betritt man die Küche. Hier befindet sich noch eine Küchenzeile mit funktionsfähigem Cerankochfeld, Backofen, Spüle und Spülmaschine. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten. Daneben grenzen das Esszimmer und Wohnzimmer an, von dem man die Terrasse mit Pergola betritt mit Blick auf/in den Garten.

Obergeschoß

Von der Diele im Eingangsbereich gelangt man über die Treppe in die Galerie des Dachgeschosses, von wo aus man das eigene Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC betritt sowie die beiden Dachstudios liegen. Die Dachstudios haben mit rd. 36 bzw. 40 qm eine große Grundfläche; nach Abzug des Kniestocks wurden in der damaligen Baubeschreibung eine Wohnfläche von ca. 19 bzw. 23 qm ausgewiesen.

Kellergeschoß

Über den Flur im EG gelangt man in das voll ausgebaute Kellergeschoss. Alternativ kann man auch über die Außentreppe mit entsprechender Fenstertür mit Schloss in die Kellerräume gelangen. Über die Garten-Kellertreppe betreten Sie in ein gepflegtes Appartement mit großem Tageslichtfenster. Über den Kellerflur gelangt man in ein kleines Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sowie Waschküche (ehem. Wohnküche). Das Kellerbad war zuletzt als Abstellkammer genutzt und musste komplett saniert werden. Beim Bad befinden sich auch die Hausanschlüsse (Gas/Wasser). Die ehemalige Wohnküche im Keller wurde zuletzt als Waschküche genutzt. Vom Kellerflur gelangt man auch in einen großen Fitnessraum (rd. 37 qm) mit Tageslichtfenster. Hier befindet sich ein Whirlpool der ggf. zu entsorgen ist. Angrenzend gelangt man in den Heizraum mit der Gasheizung (Buderus SS 315 aus 1992). Der Brenner wurde in 2022 komplett ausgetauscht (Golling Gasgebläsebrenner GLG 2). Die alten (leeren) Öltanks befinden sich ebenfalls noch im Heizraum. Gemäß vorliegender Abrechnung lag der Gasverbrauch für den 3-Personen-Haushalt (Eltern und erwachsener Sohn) zuletzt bei 25.361 kWh (01.10.22 bis 30.09.23) bzw. 24.008 kWh (01.10.21 bis 30.09.22).

Sollten Sie (wie im Energieausweis bemerkt) evtl. einen Austausch der Heizung planen und die Immobilie selbst bewohnen, werden 50 % der Kosten (und ggf. mehr) staatlich bezuschusst (BEG-Förderung).

Sämtliche Angaben ohne Gewähr bzw. kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Zur Verfügung stehende Unterlagen:

- Lageplan / Bodenrichtwert
- Objektbeschreibung und Pläne/Flächenberechnung
- Baubeschreibung WeberHaus
- Energieausweis vom 30.10.2024

Bei ernsthaftem Kaufinteresse können weitere Unterlagen bereitgestellt werden:

- Grundbuchauszug
- Bestätigung der Gemeinde, dass keine Alt- und Baulasten vorliegen
- Grundsteuerbescheid
- Gebäudeversicherungsnachweis