Häufige Fragen – 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Nufringen

Wie groß ist die Wohnung? Ca. 64,5 m² Wohnfläche laut Flächenberechnung eines Architekten vom 23.03.2026 (64,46 m²): Wohnen 18,54 · Schlafen 13,35 · Kind/Essen 12,42 · Küche 8,95 · Bad 3,75 · WC 1,80 · Diele 5,65 m². Die Teilungserklärung nennt 62,35 m² (Berechnung von 1969). Die Wohnfläche wird nicht zugesichert.

Was gehört zur Wohnung? Garage und ein ebenerdiger Nebenraum im Erdgeschoss, ein Abstellraum im Spitzboden (ca. 17 m² Grundfläche), der überwiegende Teil des Gartens zur alleinigen Nutzung (ein schmaler Streifen gehört zur anderen Wohnung), und das Sondernutzungsrecht an ⅔ des Schuppens (der Teil rechts vom Garagentor, nach meiner Kenntnis einschließlich des rechts angebauten Gartenhauses).

Gibt es Hausgeld oder einen Verwalter? Nein. Das Haus hat nur zwei Wohnungen. Es wird kein Hausgeld erhoben, es gibt keine Erhaltungsrücklage und keinen Verwalter. Die beiden Eigentümer regeln die gemeinschaftlichen Angelegenheiten direkt miteinander. Heizung, Warmwasser und Wasser rechnet ein Messdienst jährlich nach Zählern ab.

Wie hoch sind die Nebenkosten? Auszüge aus den bisherigen Abrechnungen können Sie nach der Besichtigung einsehen.

Welche Heizung gibt es? Öl-Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel (Baujahr 1980), regelmäßig gewartet, zuletzt 2026. Nach meiner Kenntnis besteht keine gesetzliche Austauschpflicht. Energieausweis: Bedarfsausweis, 155,6 kWh/(m²·a), Klasse E, Heizöl, Baujahr Gebäude 1970.

Was wurde renoviert? 2026: Wohnungseingangstür und alle Zimmertüren neu, Wände gestrichen, Parkett abgeschliffen und neu lackiert, neuer Vinylboden im WC, neue Arbeitsplatte in der Küche. Elektrik der Wohnung ca. 2014 erneuert (außer Spitzboden). Fenster (Holz-Alu) ca. 1995 erneuert.

Was ist mit dem Spitzboden? Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Spitzboden mit ca. 17 m² Grundfläche, zwei Dachfenstern, Einbauschrank und Heizkörper. Er ist als Abstellraum ausgewiesen und kein genehmigter Wohnraum. Es gibt eine Baugenehmigung zur Umnutzung in Wohnraum. Sie umfasst beide Abstellräume im Spitzboden, also auch den Raum, der zur anderen Wohnung gehört. Umsetzbar wäre sie nur, wenn die anderen Eigentümer diesen Raum mitverkaufen und die Teilungserklärung geändert wird. Die dafür nötige Freigabe ihrer finanzierenden Bank liegt nicht vor. Die Umnutzung ist deshalb derzeit nicht möglich und nicht Teil des Kaufs.

Gibt es einen Kamin? Im Kinder- bzw. Esszimmer ist ein Kaminanschluss vorhanden. Bis ca. 2021 war dort ein Kaminofen angeschlossen. Für einen neuen Ofen ist wie üblich die Abnahme durch den Schornsteinfeger erforderlich.

Wie komme ich in den Garten? Über das Tor seitlich am Haus, das breit genug für ein Auto bzw. einen Anhänger ist. Außerdem über ein Gehrecht durch den Nebenraum der Nachbarwohnung im Erdgeschoss; es ist in der Teilungserklärung geregelt (Nachtrag 2007).

Ist die Wohnung frei? Ja, sie steht leer und ist sofort beziehbar. Die Übergabe erfolgt nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises.

Wie läuft der Kauf ab? 1. Besichtigung 2. Nach der Besichtigung auf Wunsch kostenlose, schriftliche Reservierung für 14 Tage. Bedingung: Innerhalb von 7 Tagen weisen Sie die Beauftragung eines Notars nach, innerhalb von 14 Tagen eine verbindliche Finanzierungszusage oder einen Eigenkapitalnachweis. 3. Sie wählen und beauftragen den Notar, er erstellt den Vertragsentwurf. 4. Beurkundung beim Notar 5. Zahlung nach Fälligkeitsmitteilung des Notars, danach Übergabe

Welche Kaufnebenkosten kommen auf mich zu? Keine Maklerprovision. Es fallen die üblichen Kaufnebenkosten an (Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch). Sie trägt der Käufer.

Welche Unterlagen bekomme ich? Online: Exposé, Grundrisse, diese FAQ. Nach der Besichtigung: ausführliche Offenlegungsliste, Teilungserklärung, Grundbuchauszug, Energieausweis, Abrechnungsauszüge und die Flächenberechnung. Diese Unterlagen braucht auch Ihre Bank für die Finanzierung.

Wie bekomme ich einen Besichtigungstermin? Schreiben Sie mir über das Portal und teilen Sie kurz mit, ob Sie selbst einziehen möchten und wie weit Ihre Finanzierung ist. Besichtigungen finden an festen Terminen statt.

Privatverkauf. Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und meiner Kenntnis als Eigentümer und sind ohne Gewähr. Maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Stand: November 2026.