

Mach was draus!
Zweifamilienhaus in sehr
ruhiger und naturnaher Lage

Obj. Nr. **162**, 73565 Durlangen
OT Stutzenklinge
Kaufpreis 269.000 Euro VB



Daten

Objekt Nr.	162
Kaufpreis	269.000,00 Euro
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision	2,98% inkl. MwSt.
PLZ	73565
Ort	Durlangen, OT Stutzenklinge
Objektart	Wohnhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	EG, OG, UG und DG renovierungs- und sanierungsbedürftig Dachgeschoss ausbaufähig
Baujahr Gebäude	1967
Immobilie	baujahrestypisch
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	300,50 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis v.	07.09.2026
Gültig bis	06.09.2036
Baujahr Wärmeerzeuger	1995
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Heizöl
Befuerung	Heizöl
Heizungsart	Zentralheizung

Anzahl Zimmer im EG	5
Anzahl Zimmer im OG	5

Anzahl Badezimmer	2
Separates WC	2

Wohnfläche EG	ca. 81 m²
Wohnfläche OG	ca. 81 m²
Dachgeschoss	ca. 20 m² ausbaufähig

Gebäude	100% unterkellert
Nutzfläche, Kellerräume	ca. 40 m²
Garage im Haus liegend	ca. 30 m²

Grundstücksgröße	ca. 1188 m²
teilweise Hanglage	

Verfügbar	nach Vereinbarung
-----------	-------------------

Das Gebäude ist an das öffentliche Wasser- und Stromnetz angeschlossen, jedoch nicht an das öffentliche Abwassernetz. Eine eigene Kläranlage liegt auf dem Grundstück.

Objektbeschreibung

Ein nettes, kleines Häusle in absolut naturnaher und sehr ruhiger Lage kommt in 73565 Durlangen, OT Stutzenklinge zum Verkauf.

Ob für eine oder für zwei Familien: Diese Immobilie bietet sich für Menschen an, die gerne in und mit der Natur und sehr ruhig wohnen möchten.

Handwerker aufgepasst: Wer handwerklich geschickt ist, macht daraus ein richtig schönes Zuhause mit viel Platz zum Wohnen und mit einem schönen Garten in sehr ruhiger und naturnaher Lage.

Erdgeschoss: Auf dieser Ebene befindet sich ein großes Eltern-Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro, ein Badezimmer, ein separates WC, eine große Essküche sowie ein Esszimmer und ein Wohnzimmer. Die Terrasse liegt im Eingangsbereich auf der Südseite. Die Räume sind renovierungs-, teilweise sanierungsbedürftig. Wohn- und Nutzfläche ca. 81 m² zzgl. Terrasse ca. 6 m².

Obergeschoss: Das Obergeschoss hat exakt die gleiche Raumaufteilung wie das Erdgeschoss, auch die Maße der Räume sind identisch. Wohn- und Nutzfläche ca. 81 m² zzgl. Balkon ca. 5 m².

Im Obergeschoss sind alle Räume sanierungsbedürftig. Vor ein paar Jahren war das Dach defekt, dadurch wurden 3 Räume im Obergeschoss durch Regenwasser feucht und es hat sich teilweise Schimmel gebildet. Das Dach wurde repariert, die Wände sind jetzt trocken.

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss bietet ggf. ein großes Ausbaupotenzial, wodurch weiterer Wohnraum gewonnen werden kann. Dachdämmung und Dacheindeckung müssen neu gemacht werden. Das Gebälk ist trocken und in einem guten Zustand.

Vom Obergeschoss und vom Dachgeschoss sehr schöner Weitblick in die Natur.

Untergeschoss: Die Immobilie ist voll unterkellert. 2 große Kellerräume, ein Heiz- und Tankraum sowie die Waschküche. Die Doppelgarage liegt ebenfalls im Untergeschoss. Das UG ist sanierungsbedürftig, teilweise mit Feuchtigkeit in den Räumen.

Wichtig zu wissen:

Der kleine Ort Stutzenklinge und somit auch diese Immobilie ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

Jedoch besteht für die Abwässer kein Anschluss an die öffentliche, zentrale Kläranlage. Die Immobilie hat eine eigene Kläranlage, die sich auf der Nordseite des Gebäudes befindet.

Die Kläranlage besteht aus einem Mehr-Kammer-System, das die flüssigen Abwässer klärt. Nach mehreren Reinigungskammern fließt das geklärte Abwasser in einen Bach.

Die „festen Bestandteile“ verbleiben in der Klärgrube. Somit ist gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen der Eigentümer des Gebäudes für die Leerung der Klärgrube verpflichtet.

Eine Überprüfung der Kläranlage auf Dichtigkeit und volle Funktionsfähigkeit wird vom Eigentümer vor Verkauf nochmals in Auftrag gegeben.

Die Kläranlage bzw. die abfließenden, gereinigten Abwässer werden mehrmals jährlich vom Wasserwirtschaftsamt kontrolliert.

Die Immobilie ist in einem baujahrestypischen, d.h. renovierungs- und vorrangig sanierungsbedürftigen Zustand. Es wurden im Lauf der Jahre keine maßgeblichen Veränderungen durchgeführt.

Die Immobilie steht seit einiger Zeit leer. Somit kann diese auch umgehend nach Kauf und Kaufpreiszahlung übernommen werden.

Zusammenfassung Daten

Wohngebäude in Massivbauweise, Doppelgarage im Haus, schöner Garten.

Grundstücksgröße ca. 1188 m², teilweise Hanglage

Gebäude Baujahr 1967

Gebäude baujahrestypisch, renovierungs- und sanierungsbedürftig

5 Wohnräume im EG sowie Küche, Bad und separates WC, Wohnfläche ca. 81 m²

5 Wohnräume im OG sowie Küche, Bad und separates WC, Wohnfläche ca. 81 m²

Im Dachgeschoss weiterer Ausbau möglich, derzeit Nutzfläche ca. 20 m²

Immobilie voll unterkellert

Doppelgarage im Haus liegend, davor 2 Stellplätze (ggf. mehr).

Öl-Zentralheizung von 1995

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Lagebeschreibung

Die Lage in 73565 Durlangen-Stutzenklinge ist sehr ruhig, sehr naturnah. Kein Verkehr, nur wenige Anwohner. Bis nach Durlangen ca. 2 km, bis nach Spraitbach ca. 1,5 km, bis zur B298 ca. 3 km. Durlangen bietet einen gut sortierten Dorfladen, Bäcker, Getränkemarkt, Arzt, Zahnarzt, Post, einen Kindergarten und eine Kita sowie die Grundschule. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in Zimmerbach bzw. Spraitbach, jeweils ca. 1 km Entfernung zur Immobilie.

In Spraitbach findet man zudem als Einkaufsmöglichkeit den REWE und den Netto, Bäcker, Metzger, Blumen- und Geschenkeladen, Arzt und Zahnarzt, Post, Kindergarten sowie Grundschule. Weiterführende Schulen in Mutlangen und Schwäbisch Gmünd, erreichbar mit dem Schulbus.



Ansicht Süd-Osten



Ansicht Ost, mit Garagen



Ansicht Süd-West



EG Küche



EG Bad



EG Flur



EG Wohnen



EG Essen



EG Schlafen



EG Büro, Zugang Kind



OG Balkon Ausblick



OG Küche



OG Bad



OG Essen



OG Wohnen



OG Schlafen



OG Kind



OG Büro



Treppenhaus



UG Garage



UG Heizraum



DG möglicher Ausbau



DG bereits ausgebauter Raum



Inmitten der Natur

Impressionen von früheren Zeiten





Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie der

Nuding Immobilien GmbH

Rosenstr. 27

73565 Spraitbach

Telefon: 07176-4361

info@nuding-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.