

**So schön, so gemütlich!
Außergewöhnlich wohnen
in herrlicher Aussichtslage!
Auch als Wochenend- und
Urlaubsdomizil geeignet**

Obj. Nr. **164**, 73635 Rudersberg, OT
Mannenberg
Kaufpreis 469.000 Euro



Daten

Objekt Nr.	164
Kaufpreis	469.000,00 €
Käuferprovision	2,98% inkl. MwSt.
PLZ	73635
Ort	Rudersberg, OT Mannenberg
Objektart	DHH oder Ferienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	sauber und gepflegt
Baujahr Gebäude	vermutlich um 1900, Umbau u. Sanierung im Jahr 1994/1995 Es besteht kein Denkmalschutz
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181,57 kWh/(m².a)
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis v.	18.09.2026
Gültig bis	17.09.2036
Baujahr Wärmeerzeuger	1992
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Solaranlage zur Warmwasserbereitung	

Anzahl Zimmer 6
davon 4, ggf. 5 Schlafzimmer

Anzahl Badezimmer 2

Wohn- u. Nutzfläche gesamt ca. 150 m²

Grundstücksgröße ca. 870 m²
Grundstück Hanglage

Großer Garten, eine Terrasse Südseite
und eine Terrasse Nordseite
große Scheune nebenstehend

Verfügbar nach Vereinbarung

Hinweis: Die Immobilie liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Das Gebäude ist an das öffentliche Wasser- und Stromnetz angeschlossen, jedoch nicht an das öffentliche Abwassernetz. Eine eigene Kläranlage liegt auf dem Grundstück. Diese wurde 1997 neu erbaut.

Zu dem obenstehenden Angebot gehören zusätzlich **3 Landwirtschaftliche Flächen** (geeignet zur Parkfläche PKW)

Diese Landwirtschaftsflächen liegen gegenüber dem Grundstück der Immobilie. Gesamtfläche ca. 293 m².

Diese Flächen sind in diesem Immobilienangebot enthalten.

Objektbeschreibung

Als eine wunderschöne und ungewöhnliche Wohnimmobilie bietet sich dieses Gebäude an. Ob als Dauerwohnsitz oder als Wochenend- und Urlaubsdomizil – die Lage in Süd-West-Ausrichtung ist außerordentlich schön, absolut naturnah und ruhig und der Fernblick geht weit über das Wieslauf- und Remstal und über den Schurwald hinaus.

Ob für eine Familie, die dauerhaft einen solch traumhaften Wohnsitz haben möchte, für Paare, die die Ruhe suchen oder für eine oder mehrere Personen, die einen ruhigen Rückzugsort an Wochenenden und Urlaubstagen schätzen – bei dieser Immobilie ist alles möglich.

Wichtiger Hinweis: Diese Immobilie liegt mit wenigen anderen Gebäuden in einem Landschaftsschutzgebiet.

Ausstattung

Erdgeschoss: Wir kommen in den Eingangsbereich Diele mit seinem Gäste-Bad (WC, Dusche, Waschbecken) sowie einer großen, lichtdurchfluteten Wohnküche, von der man direkt auf die sehr schöne Südterrasse kommt. Auf der Südterrasse sitzt man inmitten der Natur, umgeben von Rosen, Weinstöcken und Feigenbaum. Eine große Einbauküche ist bereits vorhanden. Im hinteren Bereich des EG befindet sich der Heizraum sowie ein weiterer Kellerraum. Eine schöne Holzterasse führt uns ins 1.OG.

1.Obergeschoss: Hier befindet sich ein großes Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken. Ein großzügiges Büro oder Gästezimmer liegt ebenfalls auf diesem Stockwerk. Das Herz dieses Stockwerkes ist jedoch das große Wohnzimmer, auch als Wohn-/Esszimmer nutzbar, mit einem herrlichen Weitblick. Da möchte man gar nicht mehr vom Fenster weg, so schön. Hier gibt es auch einen Schwedenofen, der an kalten Tagen Wärme spendet. Auf diesem Stockwerk befindet sich zudem die sehr schöne, große Nordterrasse. An heißen Sommertagen eine Wohltat, hier zu sitzen und zu entspannen.

Die schöne Holzterasse führt weiter ins

2.Obergeschoss: Hier finden wir 4 großzügige Schlafräume. Zwei in Südausrichtung, zwei in Nordausrichtung.

Die **Bühne** ist sehr groß und hoch, bietet großen Stauraum und könnte – auf Bauanfrage – Platz für weiteren Wohnraum bieten.

Alle Wohnräume sind hell und lichtdurchflutet. Alle Räume (außer der Heizungs- und der Kellerraum) mit Tageslichtfenstern.

Zusammenfassung Daten

Ca. 870 m² Grundstück in Hanglage.

Die Immobilie war ursprünglich ein Bauernhaus und wurde im Lauf der Jahre zu einer Wohnimmobilie als DHH aus- und umgebaut.

Gebäude Massivbau, Baujahr vermutlich um 1900, Umbauten im Lauf der Jahrzehnte, vollständige Sanierung und Modernisierung 1994/1995. Kein Denkmalschutz.

Gebäude im Erdgeschoss aus massiven Sandsteinen, die Stockwerke darüber mit Tonziegel.

Vom Erdgeschoss bis 2.OG Wärmeschutz außen

Innenwände im EG mit Innenwanddämmung, verkleidet teilweise mit Rigips und Wandputz. Das Wohnzimmer wurde im Jahr 1999 ökologisch saniert (Fußboden Dielen Echtholzboden, Wände mit Lehmputz, Fachwerk freigelegt). Im Elternschlafzimmer wurden die Wände ebenfalls mit Lehmputz versehen.

Zwischendecken und Fußböden aus Holz, jedoch ausgeglichen und fest, teilweise mit Fliesen, teilweise mit Parkett, teilweise mit Kork und Echtholzdielen.

Im EG liegt die Deckenhöhe bei ca. 2 m, im 1.OG bei ca. 2,20 m und im 2.OG bei ca. 2,35 m.

Alle Fenster Holzfenster 2fach-Verglasung von 1994/1995.

Dach nicht gedämmt, sehr große, ggf. ausbaufähige Bühne (Bauanfrage)

Starkstromanschluss vorhanden

Öl-Zentralheizung von 1992, Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung

Regenwasserzisterne vorhanden

Eigene Kläranlage, Baujahr 1997

Wohnfläche EG und 1.OG und 2.OG ca. 140 m²

Zimmer gesamt 6, davon 4, ggf. auch 5 Schlafzimmer

Große Wohnküche mit EBK, 2 Bäder, 2 Terrassen

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Eine große, vielseitig nutzbare Scheune liegt direkt neben dem Wohngebäude

Wichtig zu wissen:

Diese Immobilie liegt nicht direkt im Ort Mannenberg. Das Gebäude liegt in einem Landschaftsschutzgebiet, vom Ortskern Mannenberg ca. 2 km entfernt.

Es gibt eine schmale Zufahrtsstraße zu den wenigen Gebäuden, die in diesem Gebiet liegen. Es gibt nur Anliegerverkehr (sehr gering), die Zufahrtsstraße ist keine Durchgangsstraße und endet am Waldrand.

Das Gebäude 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. Diese wurde im Jahr 1997 neu erbaut. Diese 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 findet regelmäßig statt.

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

Zudem sind in diesem Immobilienangebot noch folgende landwirtschaftliche Flurstücke (Grünland) enthalten:

Landwirtschaftsfläche Flurstück 381 mit 116 m²

Landwirtschaftsfläche Flurstück 382 mit 65 m²

Landwirtschaftsfläche Flurstück 383 mit 112 m²

Diese Flurstücke liegen direkt gegenüber der Immobilie. Auf Flurstück 381 u. 382 steht eine offene Holzhütte, die als Unterstand für PKW genutzt wird.

Der Energieausweis für das Gebäude liegt vor und wird bei Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

Der Kaufpreis der Immobilie mitsamt den erwähnten landwirtschaftlichen Flurstücken ist Verhandlungsbasis.

Gibt es mehrere Kaufinteressenten, entscheidet das höchste Gebot.

Lage

Im schönen Wieslauftal in 73635 Rudersberg, OT Mannenberg in einem Landschaftsschutzgebiet.

Rudersberg liegt ca. 6 km entfernt. In Rudersberg findet man alles für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Ärzte, Zahnärzte, Physio, Banken, Kindergarten, Grund-, Haupt- und Realschule. Weiterführende Schulen in Welzheim u. Schorndorf (Bahn- und Busverkehr).

Bis zum nächstliegenden Ort Rudersberg – Oberndorf sind es ca. 3 km. Von hier fährt auch die Bahn („Wiesel“) nach Schorndorf.



Zugang zum Haus



Ansicht Süden u. Terrasse



Scheune u. Haus



Ansicht Norden mit Terrasse



EG Eingangsbereich



EG, Treppe ins OG



EG Küche, Zugang Südterrasse



EG Einbauküche



EG Bad Gäste



1.OG Wohnen



1.OG Wohnen



1.OG Wohnen



1.OG Büro oder Gäste



1.OG Bad



1.OG Bad



1.OG Zugang Terrasse Norden



2.OG Flur



2.OG Schlafen 1



2.OG Schlafen 2



2.OG Schlafen 3



2.OG Schlafen 4



Scheune



Aussicht



Aussicht



Aussicht



Grillplatz



Häusle für die Technik d. Kläranlage



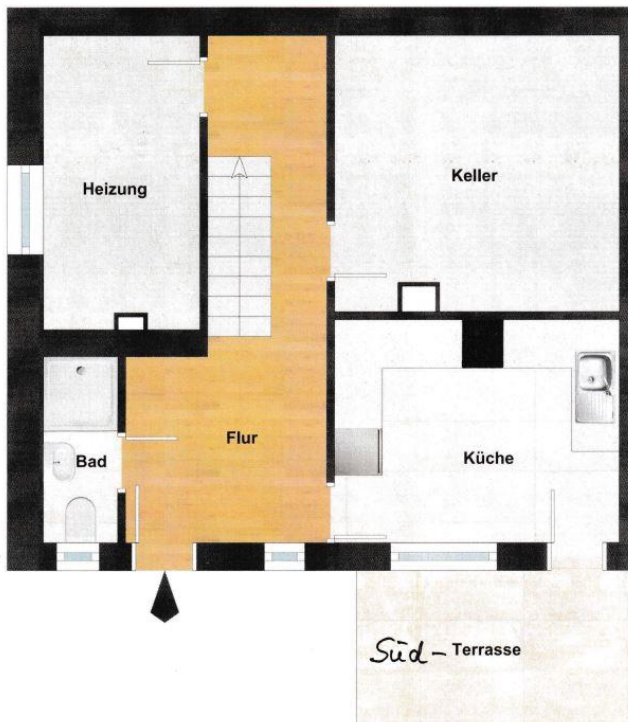
Aussicht



Ganz gemütlich u. versteckt

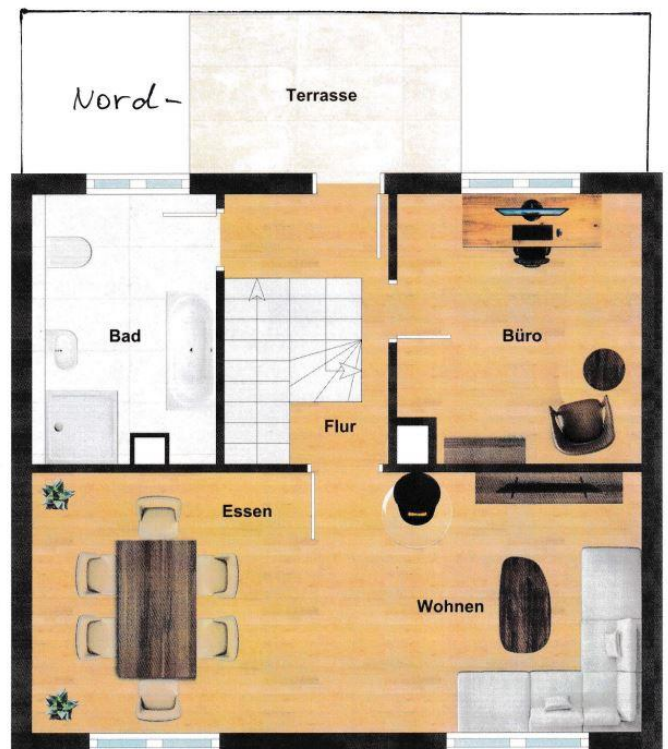


Stellplätze PKW



Grundriss EG

Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG

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.