

DEGEN IMMOBILIEN

Steinäckerweg 3
74545 Michelfeld
Telefon: 0791/56870
Telefax: 0791/56871
Mobil: 0171/2029696
e-Mail: Franz.Degen@t-online.de



Attraktives, teilsaniertes 1–Familienhaus in Bühlertann mit guter Ausstattung und großem, schönem Grundstück

Objektdaten

Anschrift: 74424 Bühlertann
Auf Anfrage

Wohnhaus: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Wohnfläche: ca. 128,35 m²

Evtl. Gewerbefl.: ca. 56,8 m² - ehemals Frisörsalon, auch als Wohnraum nutzbar

Gesamtwohnfläche: ca. 185 m²

Nutzfläche Keller: ca. 45 m²

Grundstücksgr. ca.: 894 m²

Etagenanzahl: 3

Keller: 3 Kellerräume,

Erdgeschoss: 2 Schlafzimmer, evtl. 1 großzügiges Wohnzimmer (ehemals Frisörsalon), Küche, WC

Obergeschoss: 1 Wohnzimmer, Küche, großes Tageslicht-Bad, sep. WC

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Tageslichtbad, sep. WC

Baujahr: 1917

Teilsaniert

Heizungsart: Pelletheizung, Einzelöfen und Elektroheizung und Warmwasserbereitung mit Wärmepumpe
Wesentlicher Energieträger: Holz, Pellet
Energiebedarf: Energiebedarfsausweis, Effizienzkl. G,
Endenergiebedarf des Gebäudes: 213,2 kWh/(m².a)
Gebäudebaujahr: 1917, 1936, 1990 saniert
Baujahr Wärmeerzeuger: teils 2090 und 2019

Zustand: teilsaniert

Garage: 1 Doppel-Garage

Lage: Schöne Lage, beste Infrastruktur in Bühlertann,
Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufszentrum in der Nähe, Bank, Post,
Ärzte,
Kindergarten, Kita, Grundschule, gute Nahverkehrsanbindung,

Objektbeschreibung:

Helle Räume, ca. 185 m² Wohnfläche,
Weitere Ausbaumöglichkeiten in der Scheune

Wohnungsaufteilung:

Keller: 3 Kellerräume

Erdgeschoss: Evtl. großes Wohnzimmer (Frisörsalon), 2 Schlaf- oder Kinderzimmer,
1 Küche, Ausgang in Garten

Obergeschoss: 1 Wohnzimmer, Küche mit Einbauküche
1 Tageslichtbad,

Dachgeschoss: 2 Schlaf- oder Kinderzimmer, Tageslichtbad, sep. WC

Kaufpreis. 380.000,- €

Historie des Gebäudes:

1718 erbaut

1911 Einbau einer Remise (Unterstand für Fahrzeuge)

1936 Scheune wurde komplett angehoben und erhöht auf das Hausdachniveau

1966 Bau der Doppelgarage

1987-90 Kernsanierung vom Wohnhaus. Der 1. OG und das DG inkl. Dach und Dachstuhl wurden komplett erneuert sowie teilweise Erneuerung der Fenster auf der Ostseite.

Wasser, Abwasser

und Elektrik wurden erneuert. Der Keller mit 3 Räumen wurde ebenfalls saniert.

2003 Erneuerung Böden, bzw. Abschleifen von Parkett

2006 Einbau von Schallschutzfenster auf der Süd-, und Westseite

2009 Einbau der Gewerbeeinheit im ehemaligen Stall (Friseurgeschäft)

mit Schiefer-Boden (Fußbodenheizung), Tadelakt Putz (antiker marokkanischer Kalkputz)

2010 Wärmepumpe für Warmwasserbereitung

2019 neuer Pelletofen mit Wassertasche (für Fußbodenheizung Gewerbeeinheit

Beheizt wird das Haus aktuell mit 2 Öfen: Ein Schwedenofen beheizt das OG und Teile des DG über die offene Treppe mit und der Pelletofen im Aufenthaltsraum im EG ist mit einer Wassertasche ausgestattet und beheizt zusätzlich über die Fußbodenheizung den Friseursalon mit.

Das Warmwasser wird über eine Wärmepumpe erhitzt. Die restlichen Räume werden mit Elektroradiatoren und 2 Nachtspeicheröfen beheizt. Hier wäre es sinnvoll eine Zentralheizung zu installieren.

Details

Das Ursprungsbaujahr geht auf 1718 zurück. Das Haus wurde im Laufe der Jahrzehnte mehrfach

umgebaut, erweitert und zuletzt 1987 – 90 kernsaniert. Der Wohnhausbereich wurde komplett auf die Sandsteinmauern ab dem 1. OG neu aufgesetzt. Die Fachwerkfassade nur zur Dekoration errichtet

Übergabe: Nach Vereinbarung

Die Beschreibung des Objektes basieren auf den Aussagen des Eigentümers, bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen

Bei Kauf des Objektes, erhält die Fa. Degen Immobilien eine Käuferprovision von 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis.

Die Provision wird 14 Tage nach notariellem Kaufvertragsabschluss fällig.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die in unserem Exposé genannten Angaben sind wir auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern etc. angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an uns übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch uns auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Gemeinde Bühlertann

Einwohner 3.108

Fläche: 2.359 ha

Ortsteil: 4 und Gehöfte/Weiler

Höhenlage: 375 – 500 m ü.d.M.

Lage

Schöne Lage, beste Infrastruktur in Bühlertann, Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte in der Nähe, Bank, Post, Ärzte, Kindergarten, Kita, Grundschule, Realschule, Werksrealschule, gute Nahverkehrsanbindung,

Schulzentrum Bühlertann

Ländliches Bildungszentrum Bühlertann

Das Schulzentrum in Bühlertann besteht aus einer zweizügigen Grundschule, einer einzügigen Werkrealschule sowie einer zweizügigen Realschule. Etwa 470 Schülerinnen und Schüler besuchen unsere Schule.

Das Einzugsgebiet des Schulzentrums umfasst das gesamte Obere Bühlertal mit den Nachbargemeinden Bühlerzell, Vellberg

Geschichte

Die Ursprünge von Bühlertann reichen weit in die Vergangenheit zurück. Bereits aus der Steinzeit gibt es Funde in der Gegend. Später sind im Bühlertal vermutlich einmal die Kelten zuhause gewesen, vor Alemannen und Franken. Urkundlich erwähnt worden ist der Ort erstmals 1228 als Tann. Zu finden sind im Laufe des Jahrhunderts auch Bezeichnungen wie Tann an der Bühler, Biller, Biehlertann usw.

An der Bühler bei Bühlertann stießen einst zwei mächtige Herrschaftsgebiete aufeinander. Das große geistliche Gebiet des ehemaligen Klosters Ellwangen und das Gebiet der Teichsschenken von von Limpurg, die in Schwäbisch Hall ihren Stammsitz hatten.

Keimzelle des Ortes dürfte die Tannenburg sein, die auf Befehl des Kaiser Barbarossas zum Schutz der Salzstraße von Schwäbisch Hall nach Nördlingen hoch über dem Tal erbaut wurde.

Wirtschaft

Bühlertann ist ein liebenswerter Ort, in dem man nicht nur wohnen, sondern auch arbeiten kann. Eine Firma von Weltruf hat im Gewerbegebiet `Kellerberg` und im `gemeinsamen Oberes Bühlertal` Produktionsstätten mit über 1.200 Arbeitsplätzen. Weitere mittelständische Betriebe in den Gewerbegebieten `Bruckwiesen` und `Mühlgärten`. Wohnen und arbeiten, im Einklang mit Mensch und Natur.

Fest und Kultur

Sportanlagen und Bühlertalhalle.

Gesellige Abend, viele Veranstaltungen und Fest sind in Bühlertann einer vereinsfreudigen Gemeinde, an der Tagesordnung.

Besonders hervorzuheben ist dabei die Bühlertanner Fastnacht mit jährlichen Prunksitzungen und traditionellem Fastnachtsumzug am Fastnachtssonntag, ein Begriff weit über die Grenzen hinaus.

Großer traditioneller Kirchweihmarkt (Marktrecht und Halsgerichtsbarkeit bereits im 14. Jahrhundert) mit Feuerwehr-Hauptübung im Oktober.

Ansichten



Zur Historie des Gebäudes:

1718 erbaut

1911 Einbau einer Remise (Unterstand für Fahrzeuge)

1936 Scheune wurde komplett angehoben und erhöht auf das Hausdachniveau

1966 Bau der Doppelgarage

1987-90 Kernsanierung vom Wohnhaus. Der 1. OG und das DG inkl. Dach und Dachstuhl wurden komplett erneuert sowie teilweise Erneuerung der Fenster auf der Ostseite.

Wasser, Abwasser
und Elektrik wurden erneuert. Der Keller mit 3 Räumen wurde ebenfalls saniert.

2003 Erneuerung Böden, bzw. Abschleifen von Parkett

2006 Einbau von Schallschutzfenster auf der Süd-, und Westseite

2009 Einbau der Gewerbeeinheit im ehemaligen Stall (Friseurgeschäft)
mit Schiefer-Boden (Fußbodenheizung), Tadelakt Putz (antiker marokkanischer Kalkputz)

2010 Wärmepumpe für Warmwasserbereitung

2019 neuer Pelletofen mit Wassertasche (für Fußbodenheizung Gewerbeeinheit)

Beheizt wird das Haus aktuell mit 2 Öfen: Ein Schwedenofen beheizt das OG und Teile des DG

über die offene Treppe mit und der Pelletofen im Aufenthaltsraum im EG ist mit einer Wassertasche ausgestattet und beheizt zusätzlich über die Fußbodenheizung den Friseursalon mit.

Das Warmwasser wird über eine Wärmepumpe erhitzt. Die restlichen Räume werden mit Elektroradiatoren und 2 Nachtspeicheröfen beheizt. Hier wäre es sinnvoll eine Zentralheizung zu installieren.

Details

Das Ursprungsbaujahr geht auf 1718 zurück. Das Haus wurde im Laufe der Jahrzehnte mehrfach

umgebaut, erweitert und zuletzt 1987 – 90 kernsaniert. Der Wohnhausbereich wurde komplett

auf die Sandsteinmauern ab dem 1. OG neu aufgesetzt. Die Fachwerkfassade nur zur Dekoration errichtet

Ansichten



Ansichten



Ansichten



Gewerberaum Frisör oder neues Wohnzimmer





Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer oder Kinderzimmer EG



Schlafzimmer oder Kinderzimmer EG



Arbeitszimmer EG



Küche im OG



Tageslicht-Bad



Sep. WC mit Tageslicht



Schlaf- oder Kinderzimmer im OG



Schlaf- oder Kinderzimmer



Badezimmer mit Tageslicht im OG



Flur im DG



Keller





Blick in die Scheune



Blick auf Grundstück und Haus mit Scheuer



Garten



Lageplan und Bebauungsplan



Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. durch Erhalt des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. So wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57% des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Ist der Kunde Verbraucher hat er das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss der Kunde den Makler _____ (Name des Maklers) _____ (Anschrift) _____ (Telefonnummer) _____ (E-Mail-Adresse) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Für seine Widerrufserklärung kann der Kunde das beigefügte Muster-Widerrufsformular in Anlage 1, verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Kunde die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

Folgen des Widerrufs

Sollte der Kunde diesen Vertrag widerrufen, hat ihm der Makler alle Zahlungen (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass der Käufer eine andere Art der Lieferung als die vom Makler angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt hat) unverzüglich und spätestens binnen von 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Makler eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet der Makler dasselbe Zahlungsmittel, das der Kunde bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit dem Kunden wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden dem Kunden wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Das Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen, wenn der Makler bereits eine vollständige Nachweis- oder Vermittlungsleistung erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Kunde dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben hat und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer verliert. Für den Fall, dass der Makler zwar keine vollständige Nachweis- oder Vermittlungsleistung erbracht hat, hat er im Fall der vertraglichen Vereinbarung von Aufwandsersatzansprüchen, Anspruch auf Ersatz der ihm bis zur Widerrufserklärung entstandenen und von ihm nachweisbaren Aufwendungen.

Anlage 1: Muster- Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

DEGEN IMMOBILIEN

74545 Michelfeld

Steinäckerweg 3

Telefon: 0791 56870

E-Mail: Franz.Degen@t-online.de

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns (*) abgeschlossen Vertrag über Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (*)

- Bestellt am (*)/erhalten am (*):.....

- Name des/der Verbraucher(s):.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s):.....

Ort/Datum.....

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....

(*) Unzutreffendes streichen.