



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN

“Haus zur Schmiede“

- Kleiner Anger 170, 99869 Sonneborn -



- Provisionsfreies Kaufangebot direkt vom Eigentümer -



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

PLZ/Ort: 99869 Sonneborn, Kleiner Anger 170, in zentraler Ortskernlage

Verkaufsgegenstand: Grundstück mit Haus, Scheune und ca. 4.500 m² Grundstück in zentraler Lage von 99869 Sonneborn

Der Verkaufsgegenstand ist wie folgt aufgeteilt:

Vorderhaus: Das Vorderhaus des Verkaufsgegenstandes ist sanierungsbedürftig bzw. muss dieses tlw. abgerissen werden. Ein Teilbereich (ca. 25 m²) ist saniert und dient als Zugang zum Hinterhaus.

Baujahr: 1890, Sanierung/Umbau vom Erdgeschoss 1985

Hinterhaus: Das Hinterhaus verfügt über folgende Flächen:

Erdgeschoss: ca. 64 m² - Nutzungsmöglichkeiten: Partyraum, Wohnraum, Hobbyraum, Fitnessraum

1. Obergeschoss: ca. 64 m² - Nutzung als 2-Zimmer-Wohnung plus Küche und Bad und großzügigem Flur

Die Wohnung ist aktuell bis zum 31.07.2025 vermietet

2. Dachgeschoss: ca. 64 m² - Ausbaureserve

Baujahr: 1930, Sanierung 1995 (Fenster, Fassade, Heizung, Sanitär, Fussböden, Elektro, Dach)

Scheune: Grundfläche 10 m * 13 m (Außenmaße)

Garten: Nutzungsmöglichkeiten: Pferdehaltung/Tierhaltung/Anbau von Nutzpflanzen/Naturgarten, ggf. Bauland bei positiver Bauvoranfrage



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN

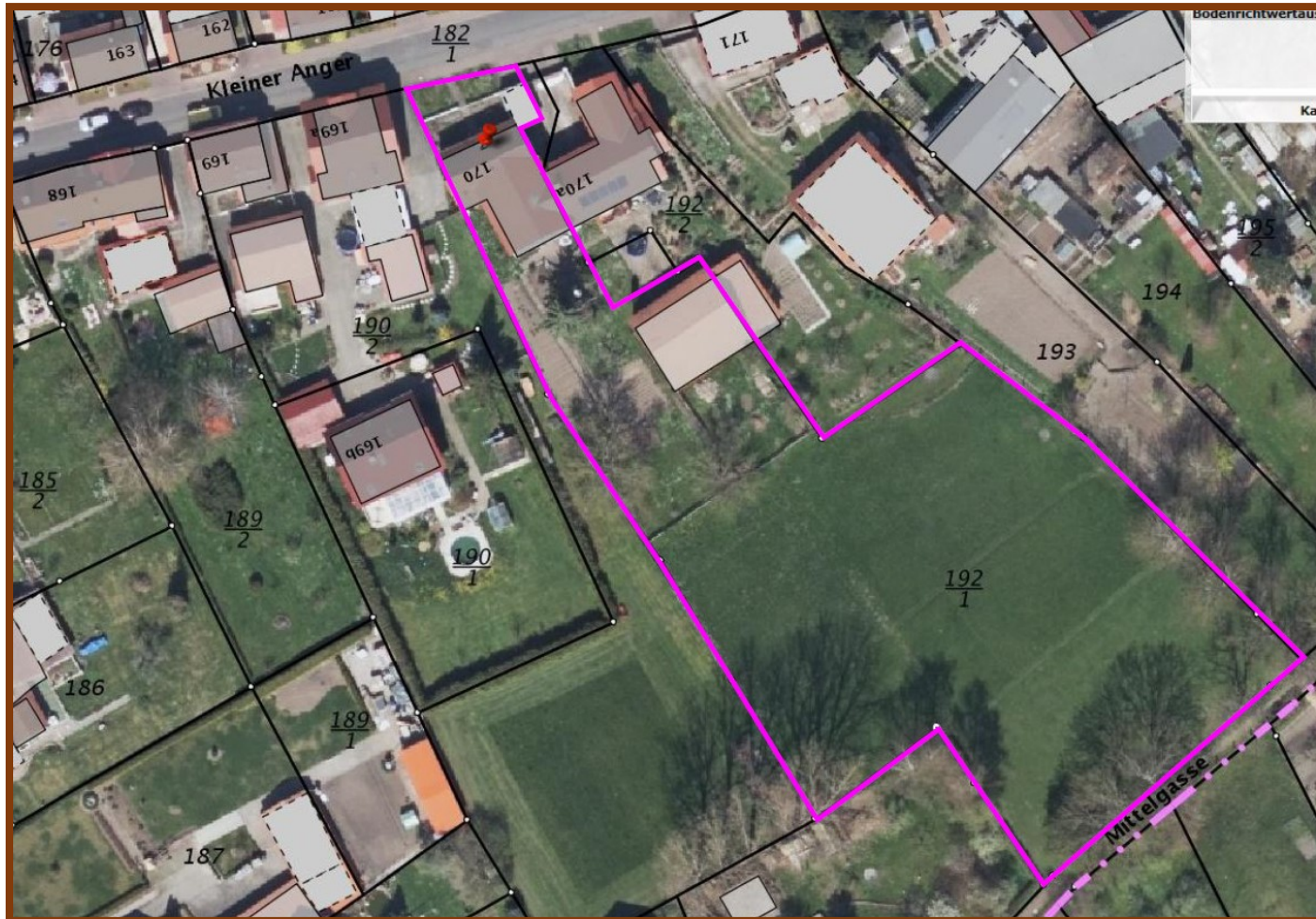
- Flur/Flurstücke:** Gemarkung Sonneborn, Flur: 2, Flurstück 192/1 mit ca. 4.500 m²
- Eigentümer/Verkäufer:** Jörg Bischof, Tel.: 0160 – 78 900 70 oder info@schlosspark-immobilien.de
- Bodenrichtwert:** Der Bodenrichtwert für die Lage liegt bei 34,--EUR/m².
Es ergibt sich somit ein Grundstückswert von ca. 153.000,--EUR
- Vermietung:** Die Wohnung im 1. Obergeschoss des Hinterhauses mit einer Fläche von ca. 64 m² ist aktuell bis Ende Juli 2025 vermietet. Die Nettokaltmiete im Monat beträgt 400,--EUR zzgl. Nebenkosten.
- Erschließungssituation:** Folgende Versorgungsmedien liegen an:
- Strom
 - Wasser
 - Erdgas
 - Brunnen (funktionsfähig)
 - Abwasserentsorgung über Klärgrube
- Bebaubarkeit:** Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die mögliche Bebauung des Grundstückes/Garten wird aktuell über eine Bauvoranfrage geklärt. Es wird unterstellt, dass eine Bebauung in zweiter Reihe (aktuell Standort der Scheune) möglich ist. (Siehe Luftbildaufnahme Nachbargrundstück). Auf dem angrenzenden Nachbargrundstück wurde in zweiter Reihe ein Einfamilienhaus errichtet.



- Kaufpreis:**
- Option I:** Verkauf des Vorderhauses/Hinterhauses/Garage/ Scheune und ca. 4.500 m² Grundstück
276.000,--EUR; die anfallenden Nebenkosten trägt der Käufer
- Option II:** Verkauf des Vorderhauses und des Hinterhauses incl. Garage mit ca. 340 m² Grundstück
130.000,--EUR; die anfallenden Nebenkosten trägt der Käufer
Voraussetzung: Teilabriss des Vorderhauses zwecks Schaffung einer Zufahrt zum Garten.
- Option III:** Verkauf des Gartens incl. Scheune und ca. 4.150 m² Grundstück
142.800,--EUR (Bodenrichtwert) die anfallenden Nebenkosten trägt der Käufer
Voraussetzung: Vorderhaus, Hinterhaus und Garage sind bereits verkauft oder können zeitgleich verkauft werden.
- Nebenkosten:** 5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notargebühren
- Förderung bei Ersterwerb einer Immobilie:**
Familien mit Kind/Kindern, die das erste Mal eine Immobilie zur Selbstnutzung erwerben, können einen Förderbetrag i.H.v. 5 % bezogen auf den Kaufpreis (max. 400 TEUR) erhalten.
- Energieausweis:** Der Energieausweis liegt vor.
- Besonderheiten:** Es ist aktuell keine Zufahrt von der Straße in den Garten und zur Scheune vorhanden. Diese kann durch einen Teilabriss des Vorderhauses hergestellt werden. Für den Erwerber fällt keine Maklercourtage an.
Drohnenflug: <https://youtu.be/XVLFZKVPfww>



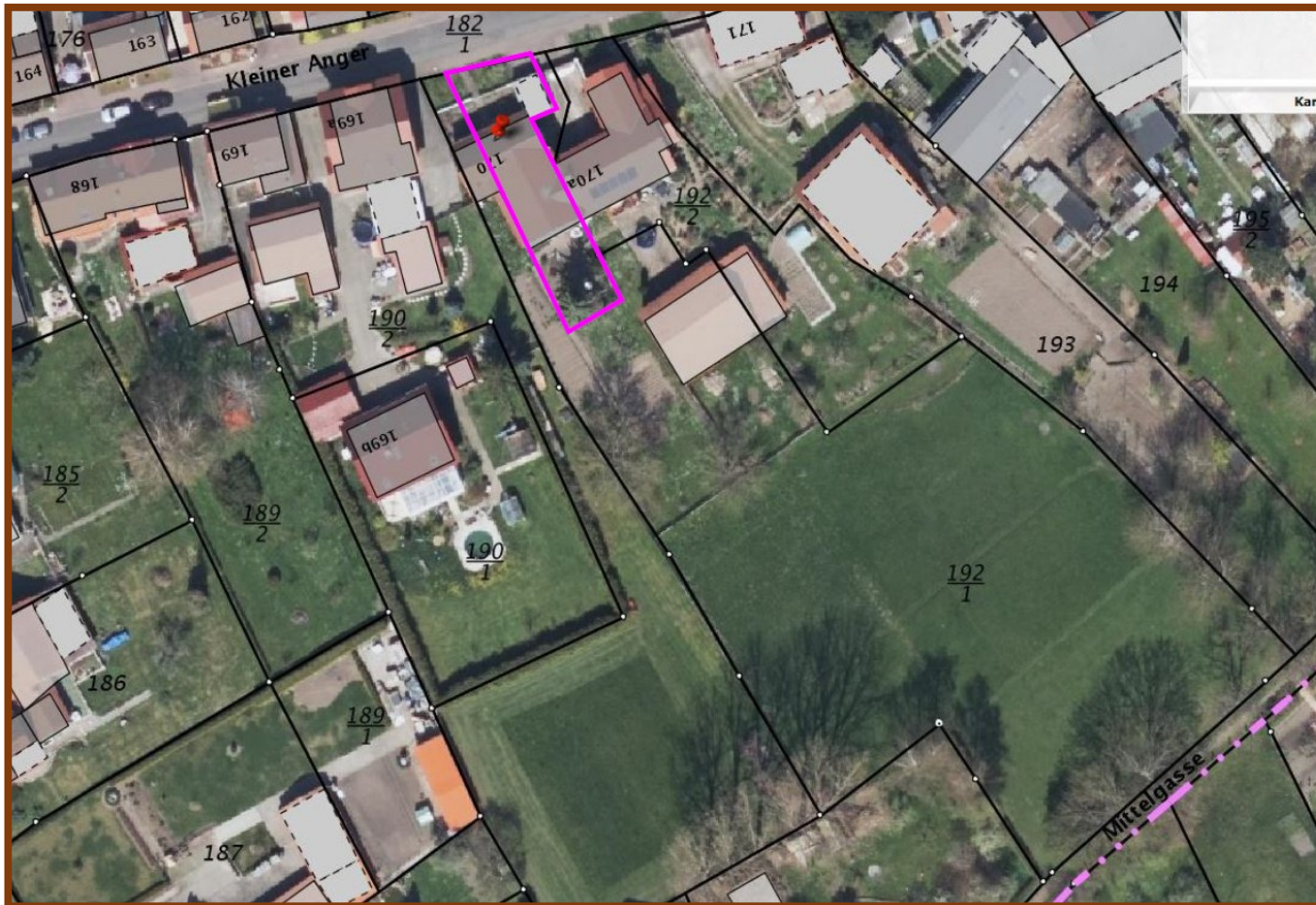
SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Option I – Gesamtverkauf



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Option II – Verkauf Vorderhaus/Hinterhaus/Garage und kleiner Gartenanteil



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Option III – Verkauf Grundstück mit Scheune



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN

Impressionen

(Gartenbilder sind tlw. nicht aktuell bzgl. der Bepflanzung)



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Ansicht Vorderhaus von Norden



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Vorderhaus (links im Bild) / Hinterhaus (rechts im Bild)



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Flur / Durchgang vom Vorderhaus zum Hinterhaus



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Hinterhaus - Erdgeschoss



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Hinterhaus – Erdgeschoss mit Ausgang zum Garten/zur Terrasse



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Hinterhaus: Treppe vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Hinterhaus - Bad im 1. Obergeschoss



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Hinterhaus – ausbaufähiges Dachgeschoss



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Hinterhaus – ausbaufähiges Dachgeschoss



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Terrasse / Gartenanteil vom Hinterhaus



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Hinterhaus – Fassade Erdgeschoss mit Brunnen



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Garten mit Apfelbäumen



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Scheune – Ansicht von Norden



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Scheune – Ansicht von Norden



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Scheune – Ansicht von Westen



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Scheune – Ansicht von Süden



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Scheune – Ansicht von Süd-Westen



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Scheune – Ansicht von Nord-Westen



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Garten / Pferdekoppel



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Garten / Pferdekoppel



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



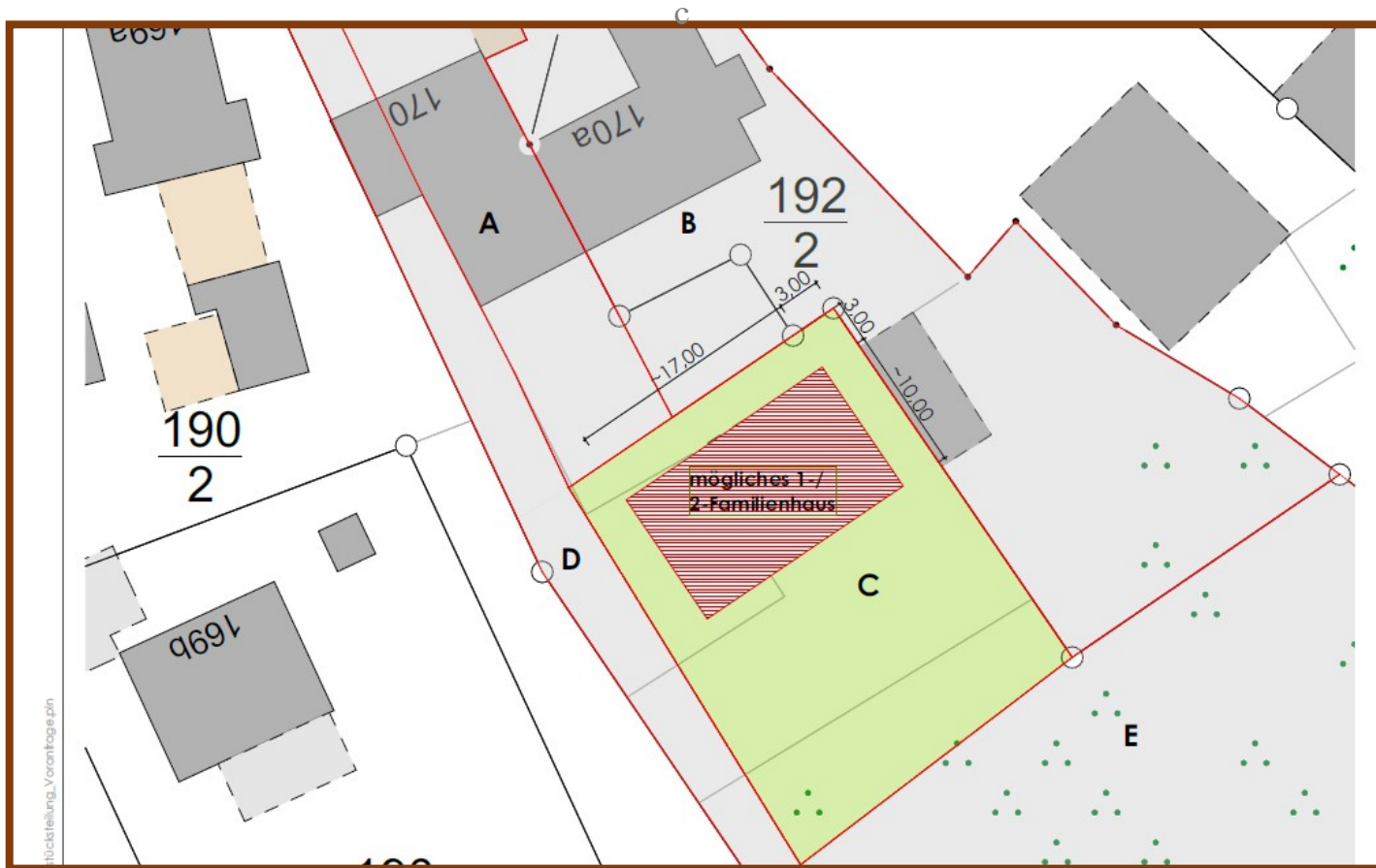
Garten / Pferdekoppel



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN



Angrenzendes Nachbargrundstück



Mögliche Bebauung (EFH/ DHH /ZFH) bei Abriss der Scheune



SCHLOSSPARK[®]
IMMOBILIEN

Kontakt

Jörg Bischof

Tel.: 0160 – 78 900 70

Mail: info@schlosspark-immobilien.de