

Exposé

Wohnen inmitten der Natur



Wohnfläche	Ca. 185 m ²
Nutzfläche	Ca. 182 m ² plus Dachausbau, Garage
Grundfläche	Ca. 140 m ²
Zimmer	6
Grundstücksgröße Summe	1939 m ²
Bebauter Grundstücksteil	770 m ²
Unbebauter Grundstücksteil	1169 m ²
Baujahr	1979
Garage	1988
Carport	1992
Anschluss örtliche Nahwärmenetz	2015
Internetgeschwindigkeit	100 MBit/s / Glasfaser angemeldet, Leerrohr liegt im Haus
Mobilfunk / Handyempfang	D Netz

Niederstetten, 97996, Rüsselhausen 45

Kaufpreis: 365.000€ (provisionsfrei, von privat)

Lage



Lagebeschreibung

Idylle pur – Hier sind Sie der Natur so nah wie nie zuvor! Rüsselhausen befindet sich 8 km nordwestlich von Niederstetten. Über Pfitzingen und Herrenzimmern ist Rüsselhausen hinab durch das malerische Aschbachtal zu erreichen.

Rüsselhausen ist eine kleine, aber lebendige Gemeinde. Das 125 Seelen-Dorf liegt zwischen kulturhistorischen Zeugnissen, wie Steinriegel und einer rund 700 Jahre alten Wehrkirche. Trotz überschaubarer Einwohnerzahl hat die kleine Ortschaft ein gutes Miteinander.

Das kleine romantisches Tal lässt sich gut erwandern oder in eine Fahrradtour einbauen. Weiterführende Schulen im ca. 10 km entfernten Bad Mergentheim.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten sich in Niederstetten, Weikersheim, Igersheim oder Bad Mergentheim.

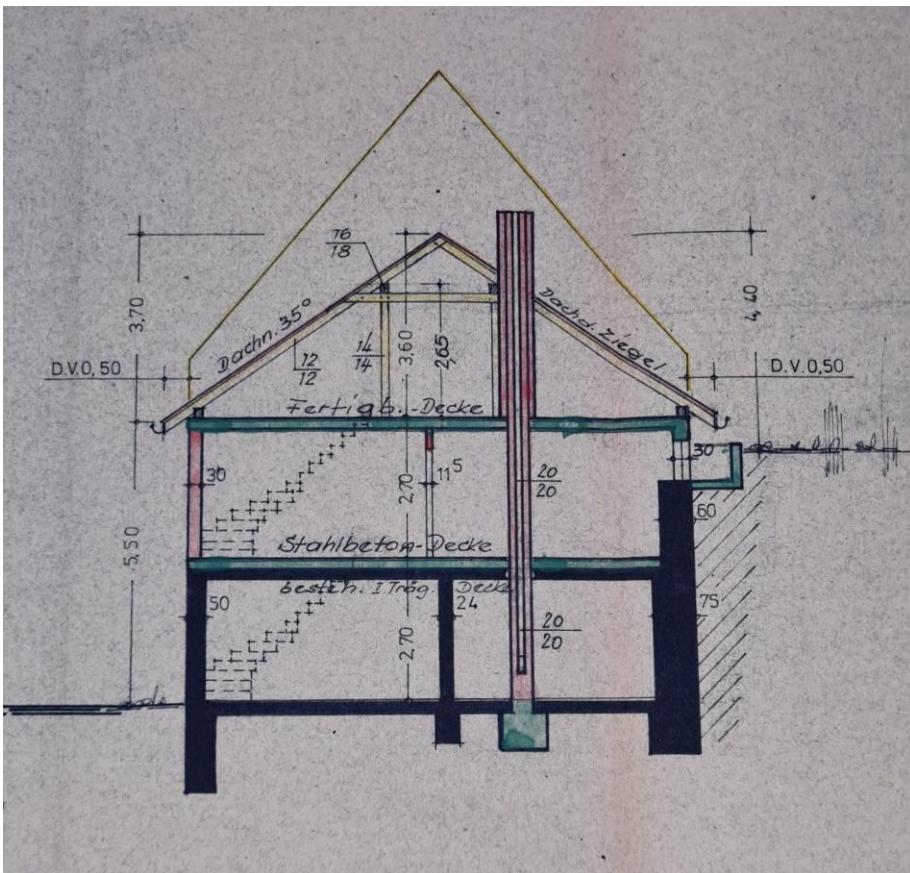


Grundrisse

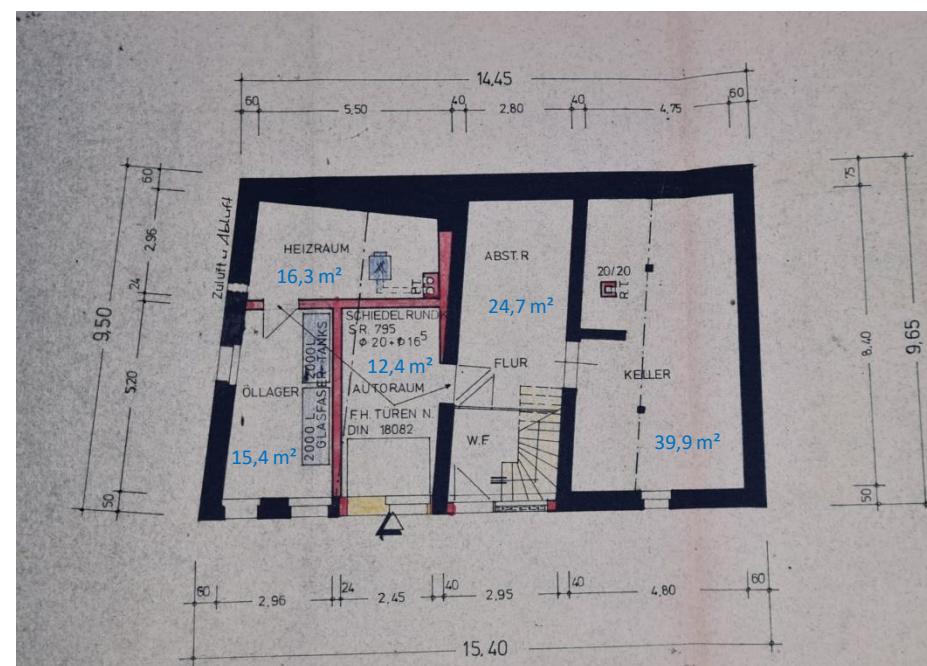


Grundrisse

Schnitt Haus

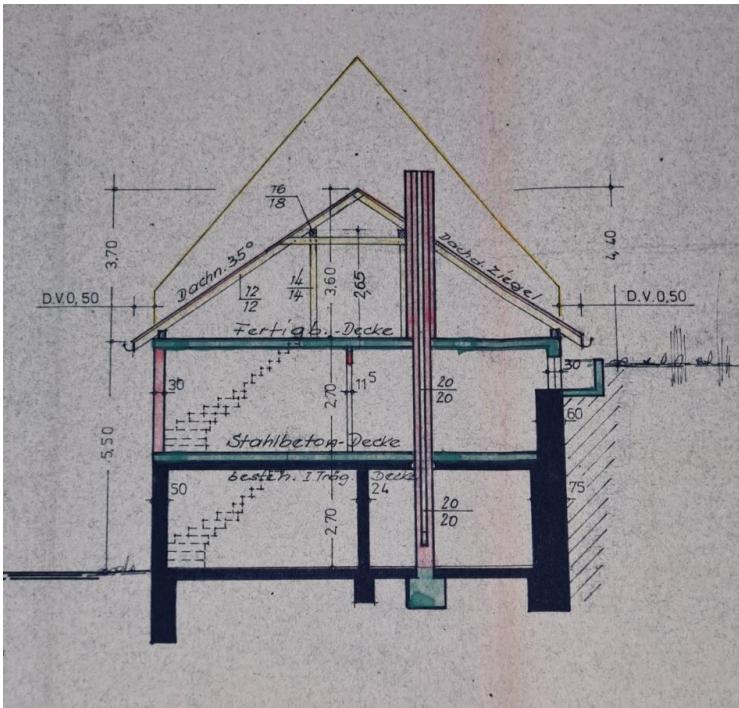


Keller
77,3m² Nutzfläche



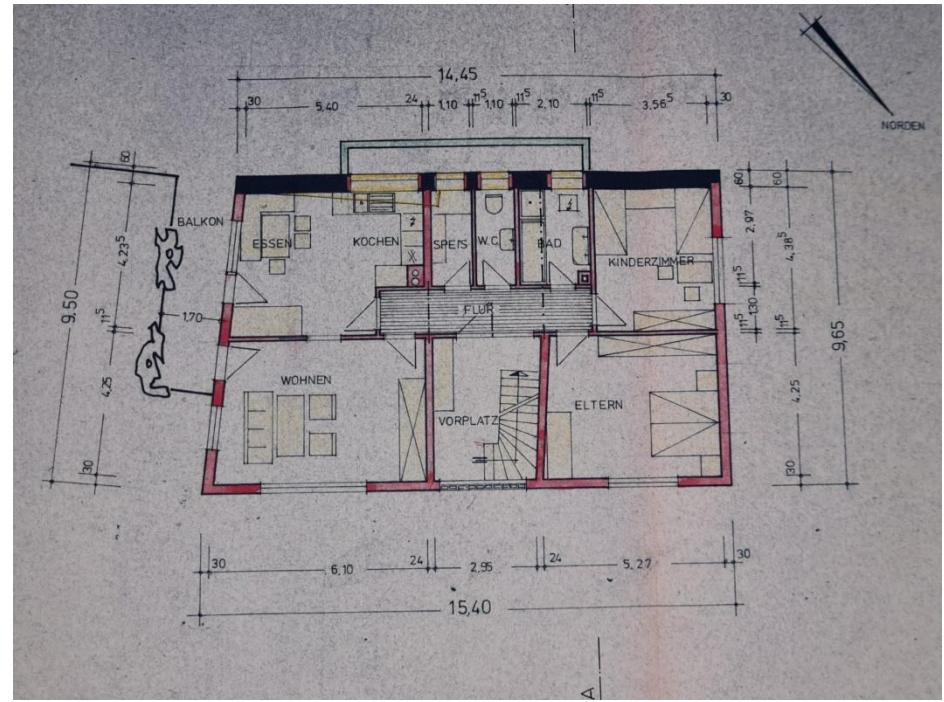
Grundrisse

Schnitt Haus



Küche / Essen	22,30 m ²
Wohnen	25,30 m ²
Eltern	21,70 m ²
Kinder	15,60 m ²
Bad	6,10 m ²
WC	3,26 m ²
Speis	3,26 m ²

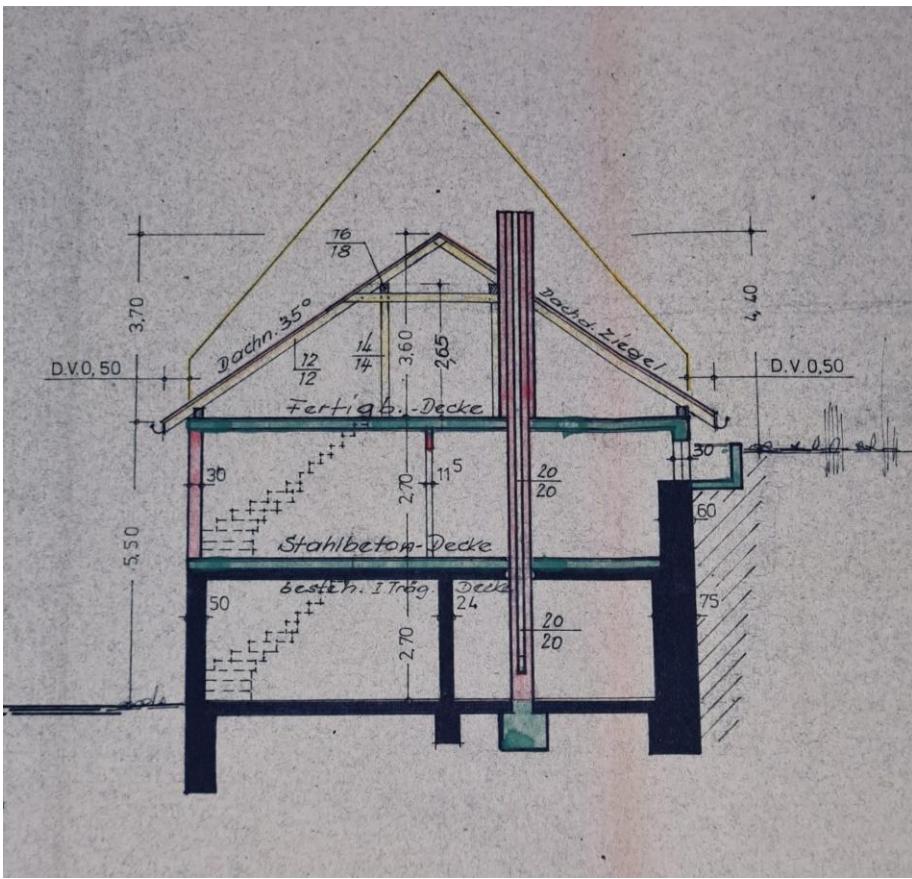
Wohnstock



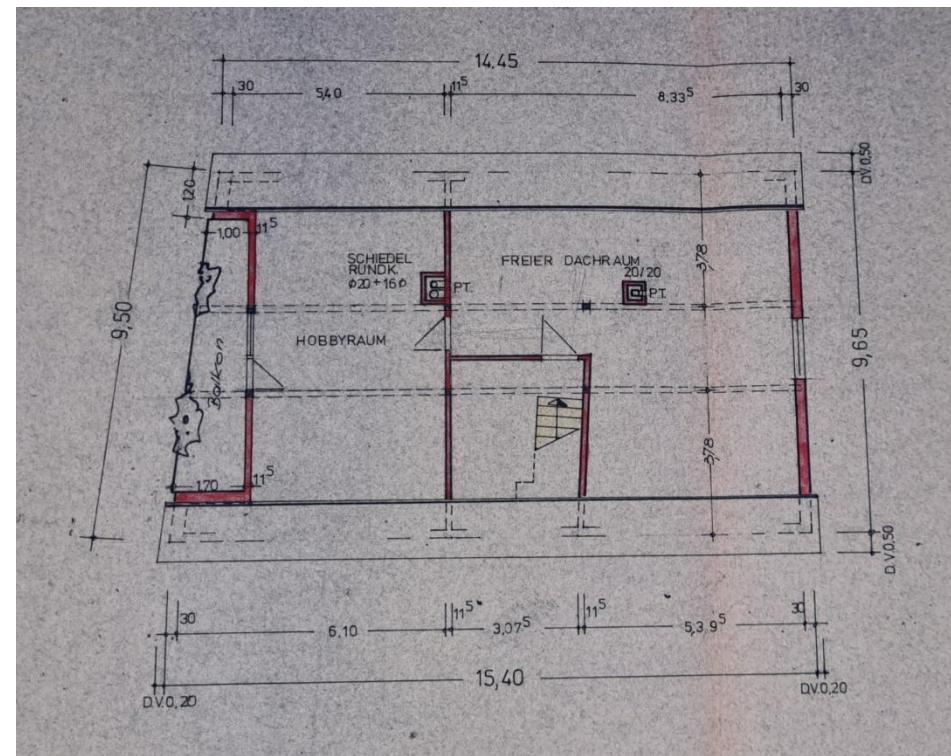
Flur	8,13 m ²
Balkon	2,75 m ²
Reine Wohnfläche	105,15 m²

Grundrisse

Schnitt Haus

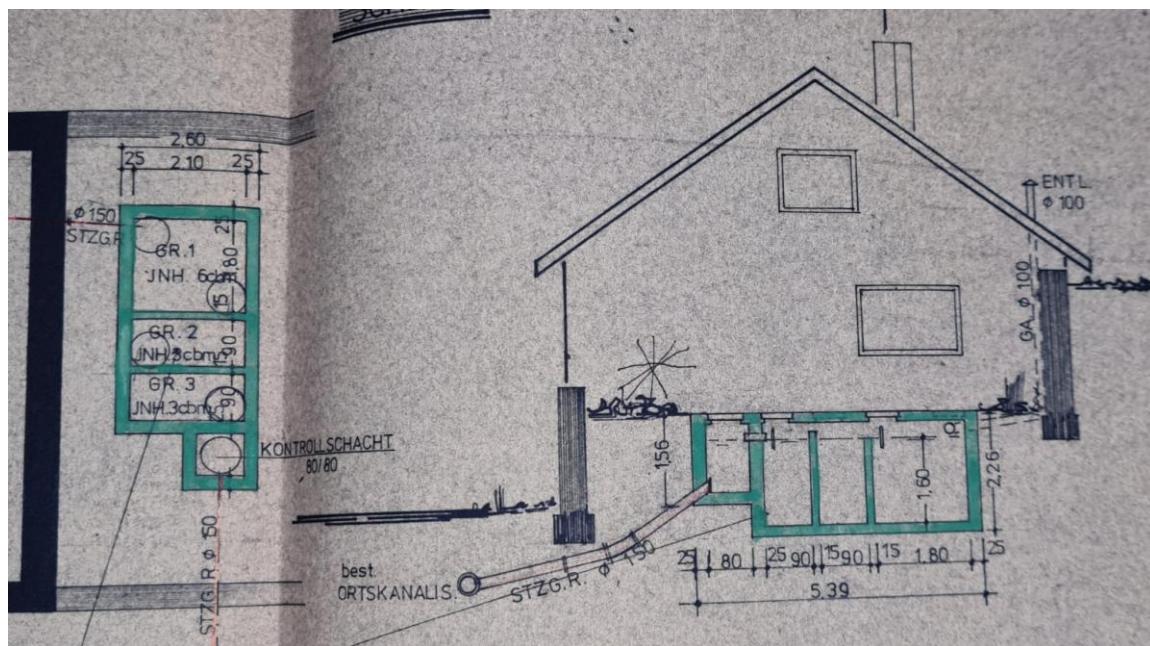


**Dachgeschoß, mittlerweile
Ausgebaut mit Dusche, Toilette, 2 Zimmer**



Alte Kläranlage

Kläranlage kann man als Regenwasserbehälter nutzen.



DREIKAMMER AUSFAULGRUBE ZUR BIOLOGISCHEN REINIGUNG

JNHALT DER GRUBEN:

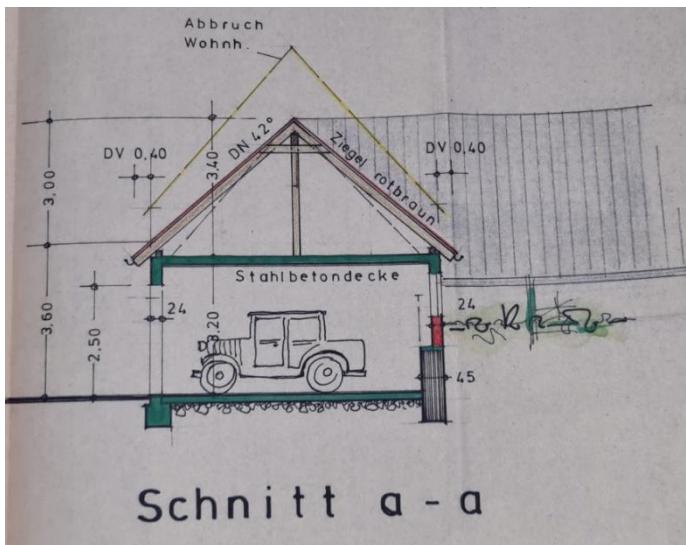
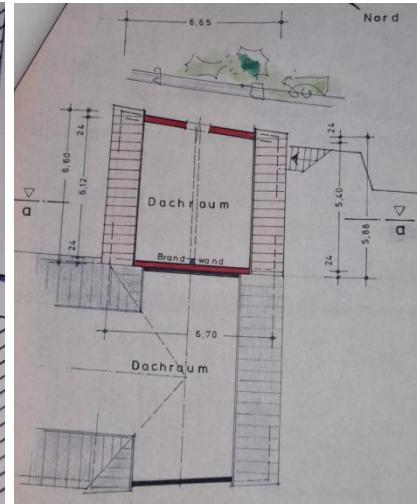
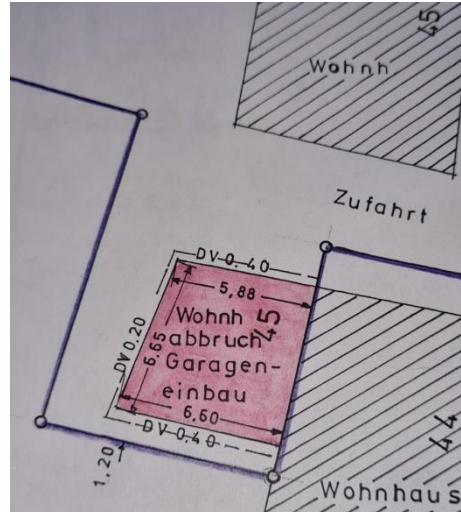
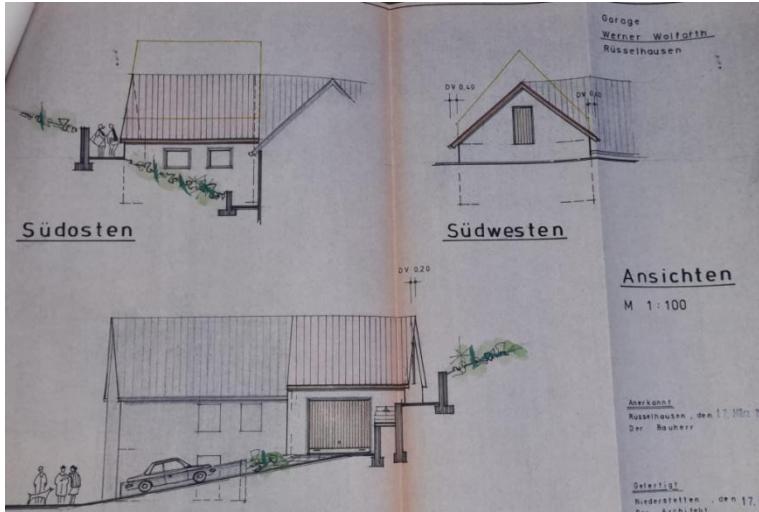
$$\text{GRUBE } 1 : = 1,80 \times 2,10 \times 1,60 = 6,00 \text{ cbm}$$

$$\text{GRUBE 2} = 0,90 \times 2,10 \times 1,60 = 3,00 \text{ cbm}$$

$$\text{GRUBE 3} = 0,90 \times 210 \times 1,60 = 3,00 \text{ cbm}$$

JNSGES. = 12.00 cbm

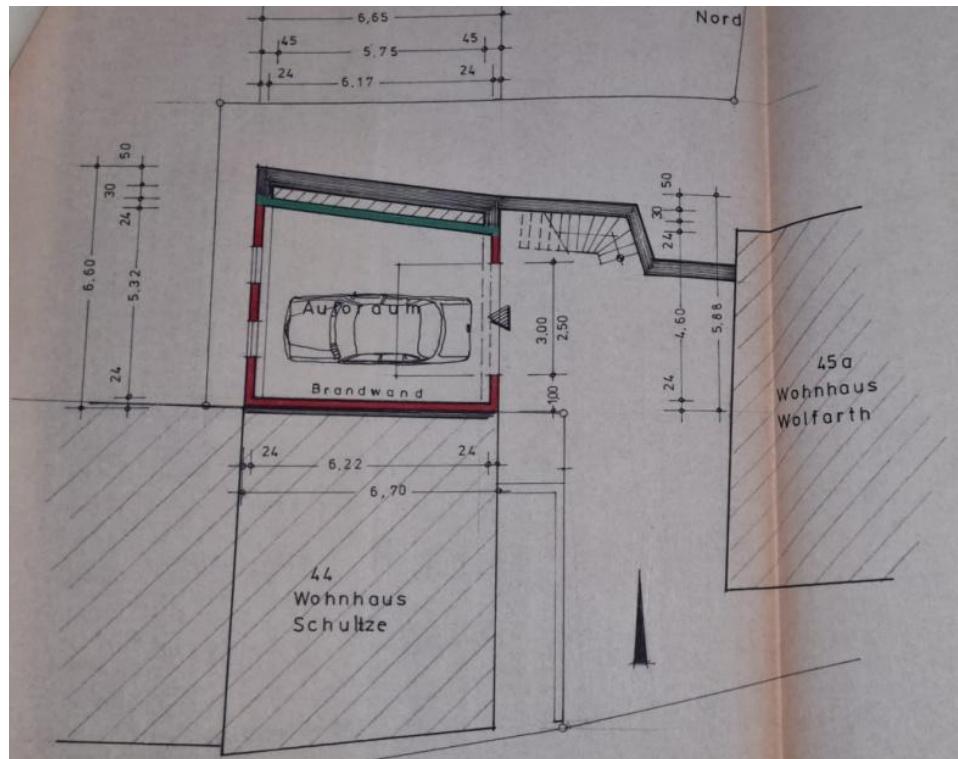
Umbau altes Haus zur Garage (1988)



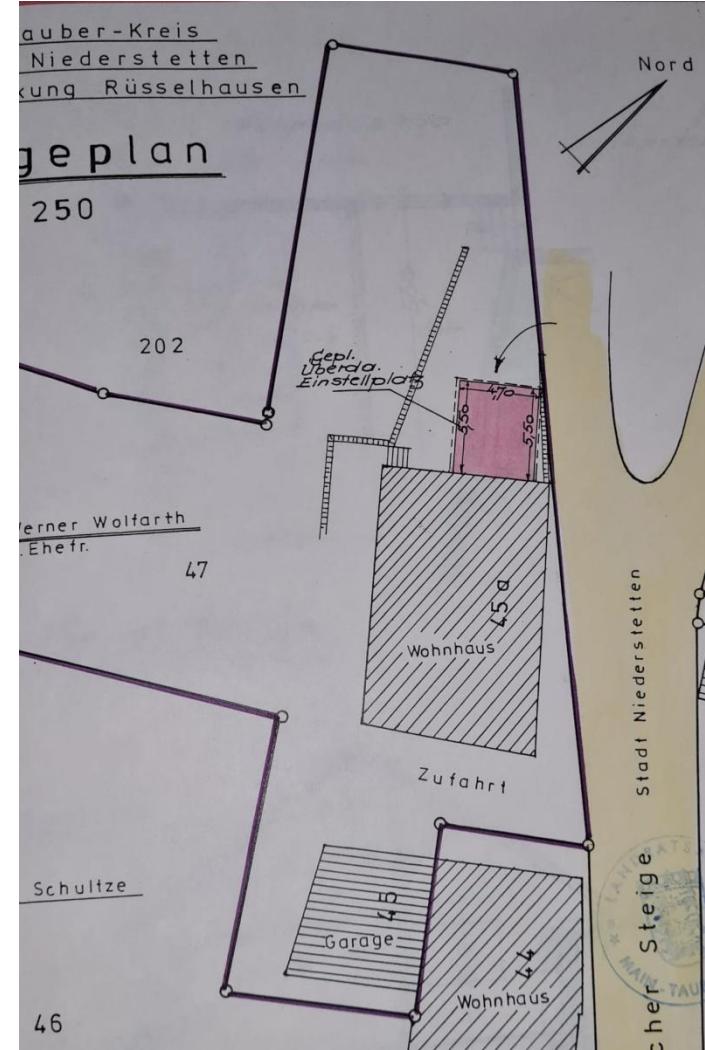
Baujahr Garage
Garage
Dachraum

1988
30,73 m²
35,71 m²

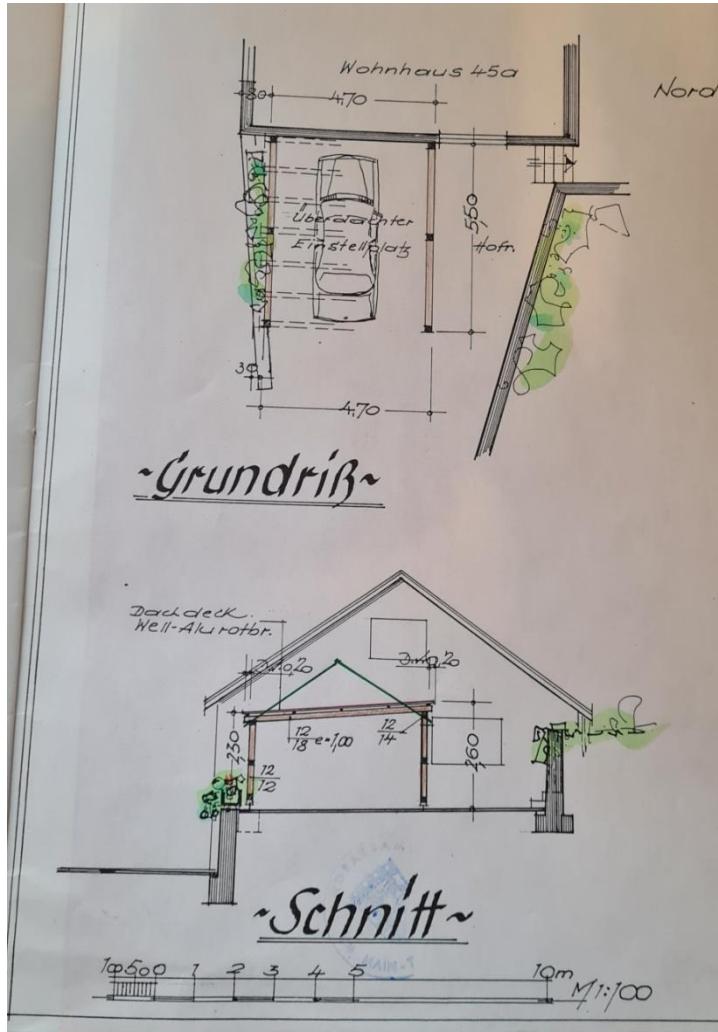
Umbau altes Haus zur Garage (1988)



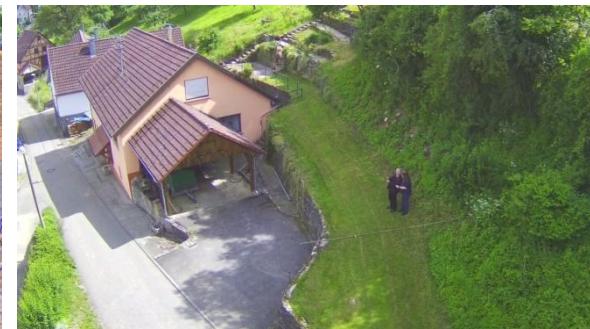
Anbau Carport (1992)



Anbau Carport (1992)



Verschiedene Bilder



Rundgang Haus innen und außen

- Rundgang Zimmer Haus Video
- <https://drive.google.com/file/d/1xPO9M8li35sKP0jl9y4mwS2sTADWY-Ui/view?usp=sharing>
- Oder Email, sende gerne den Link zu.

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	Rüsselhausen Nr. 45
Stadt	97996 Niederstetten
Kaufpreis	365.000 €
Provision	Provisionsfrei, von privat, ...
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Nutzung bei Übergabe	Frei
Wohnfläche	Ca. 185 m ²
Nutzfläche	Ca. 182 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 1939 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer / Dusche	2
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1
Anzahl Kellerräume	4
Anzahl zus. Abstellräume	5
Baujahr Heizung	2015
Befeuerung	Nahwärmenetz / Ölheizung als Backup
Heizungsart	Heizkörper
Außenwand innen isoliert	Rigipsplatten mit Styropor

Eckdaten

Baujahr	1979
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	1
Keller	Ja, Vollkeller
Anzahl Stellplätze	2 Garagen Carport Stellplatz
Elektroinstallation	3-adrig, teilweise erneuert
Fl-Schalter	Vorhanden
Terrasse	2 Stück, ca. 30 m ²
Balkon	2, ca. 14 m ²
Internetgeschwindigkeit	100 MBit/s / Glasfaser angemeldet, Leerrohr liegt im Haus
Internetanbieter	Telekom
Fernsehanschluss	Satellit, Internet
Mobilfunk	D1 Netz
Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis oder Bedarfssausweis
Registriernummer	BW-2023-004766063
Energieausweis gültig bis	16.10.2033
End-Energieverbrauch/-bedarf	251,2 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	H
Wesentlicher Energieträger	Biogas, Biomasse

Eckdaten

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	Gemarkung Rüsselhausen, Flurstück 47
Grundbuch-Blatt-Nr.	1037 von Rüsselhausen (Niederstetten)
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Neue Heizung	2015
Bad im Obergeschoß	2006
Türen	
Fenster Wetterseite Küche Wohnzimmer	
Aussenfassade	1989
Dacherneuerung Wohnhaus	1992
Haustürüberdachung	1994
Carport	1992
Umbau altes Haus zur Garage	1988