

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 |
| Unbeauter 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.

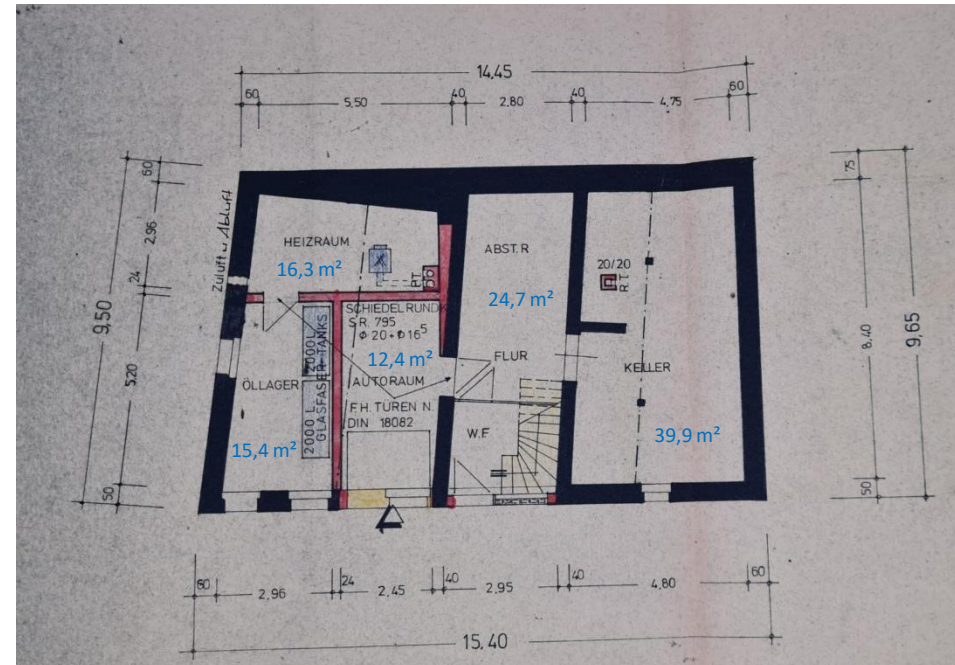
Rüsselhausen ist eine kleine, aber lebendige Gemeinde. Das 125 Seelen-Dorf liegt zwischen kulturhistorischen Zeugnissen, wie Steinriegel und einer rund 700 Jahre alten Wehrkirche. Trotz überschaubarer Einwohnerzahl hat die kleine Ortschaft ein gutes Miteinander.

Das kleine romantische 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.

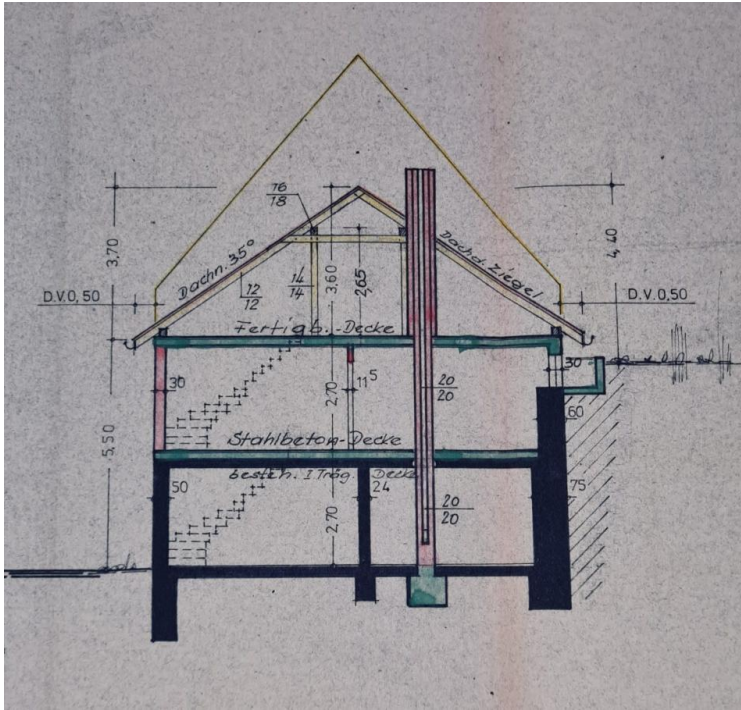
Grundrisse





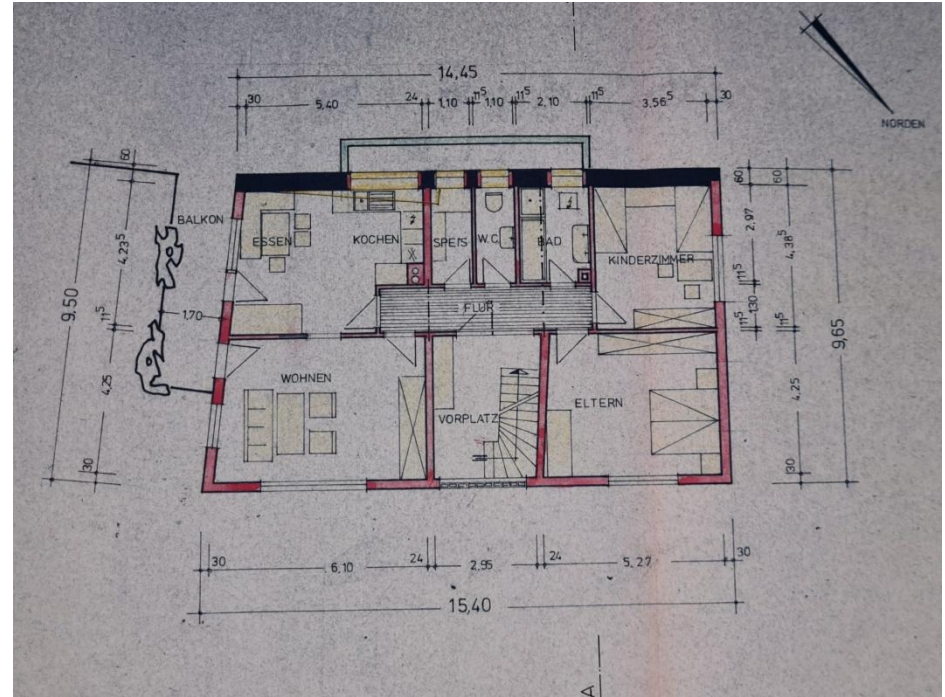
Grundrisse

Schnitt Haus



| | |
|---------------|----------------------|
| 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 |

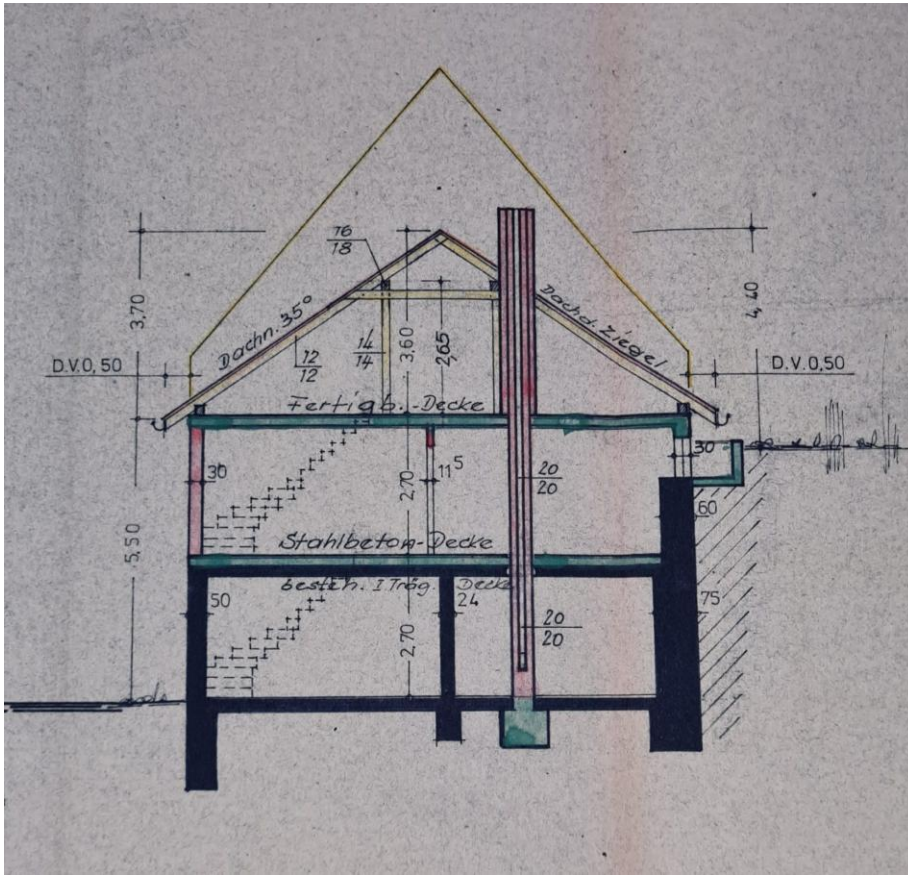
Wohnstock



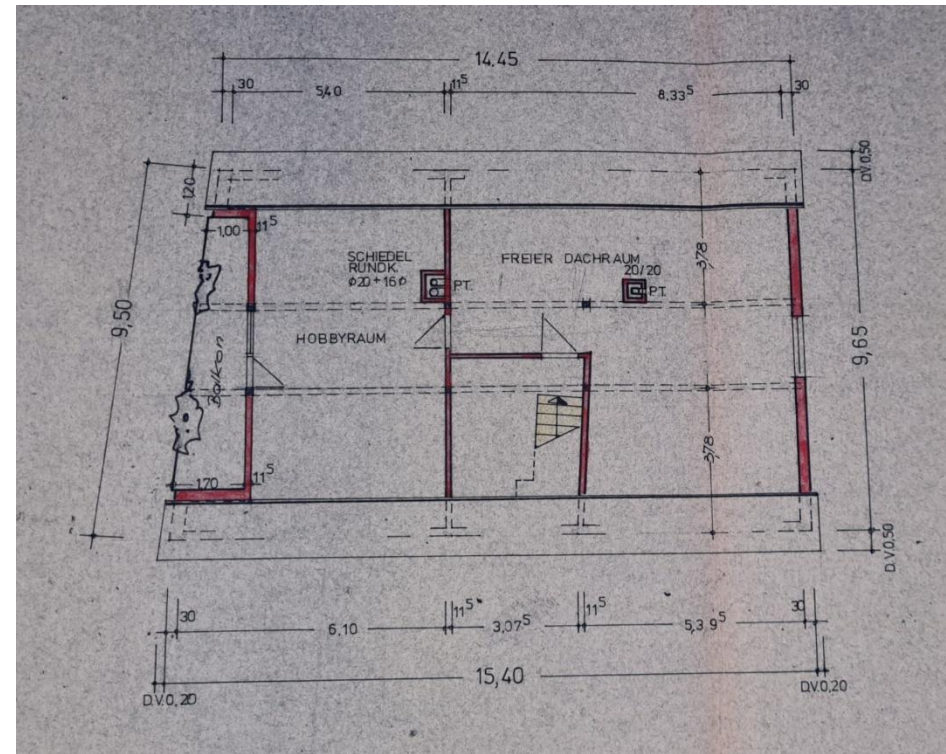
| | |
|------------------|-----------------------|
| Flur | 8,13 m ² |
| Balkon | 2,75 m ² |
| Reine Wohnfläche | 105,15 m ² |

Grundrisse

Schnitt Haus

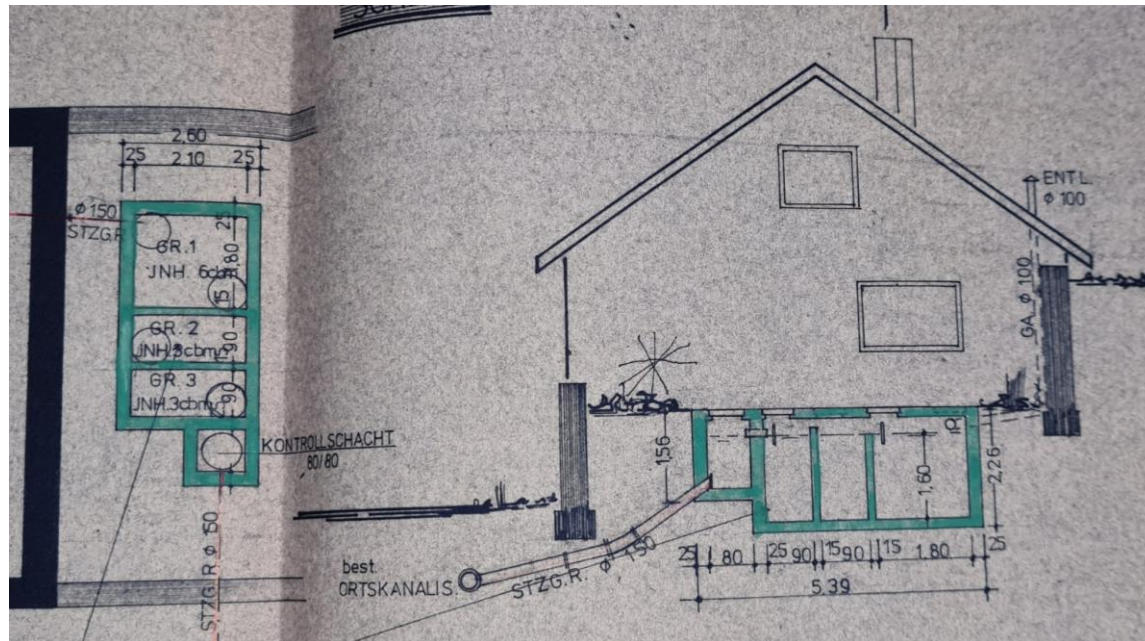


Dachgeschoß, mittlerweile Ausgebaut mit Dusche, Toilette, 2 Zimmer



Alte Kläranlage

Kläranlage kann man als Regenwasserbehälter nutzen.



DREIKAMMER AUSFAULGRUBE
ZUR BIOLOGISCHEN REINIGUNG

INHALT DER GRUBEN:

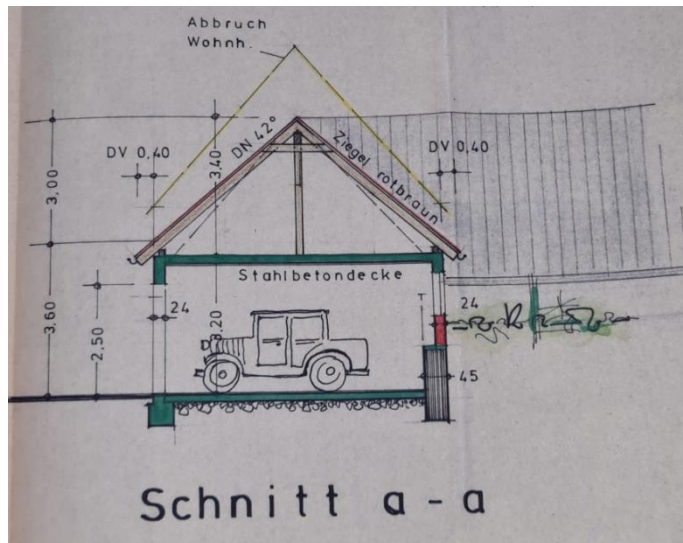
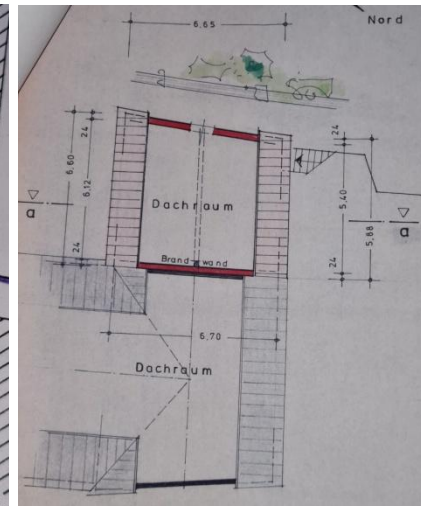
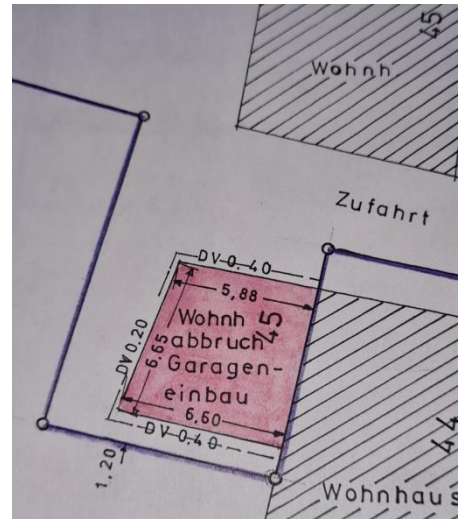
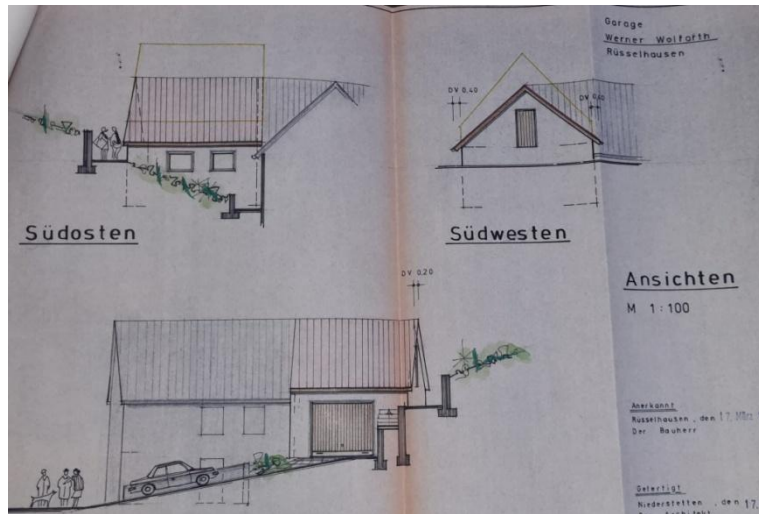
GRUBE 1 : = $1,80 \times 2,10 \times 1,60 = 6,00 \text{ cbm}$

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

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

JNSGES. = 12,00 cbm

Umbau altes Haus zur Garage (1988)



Baujahr Garage

1988

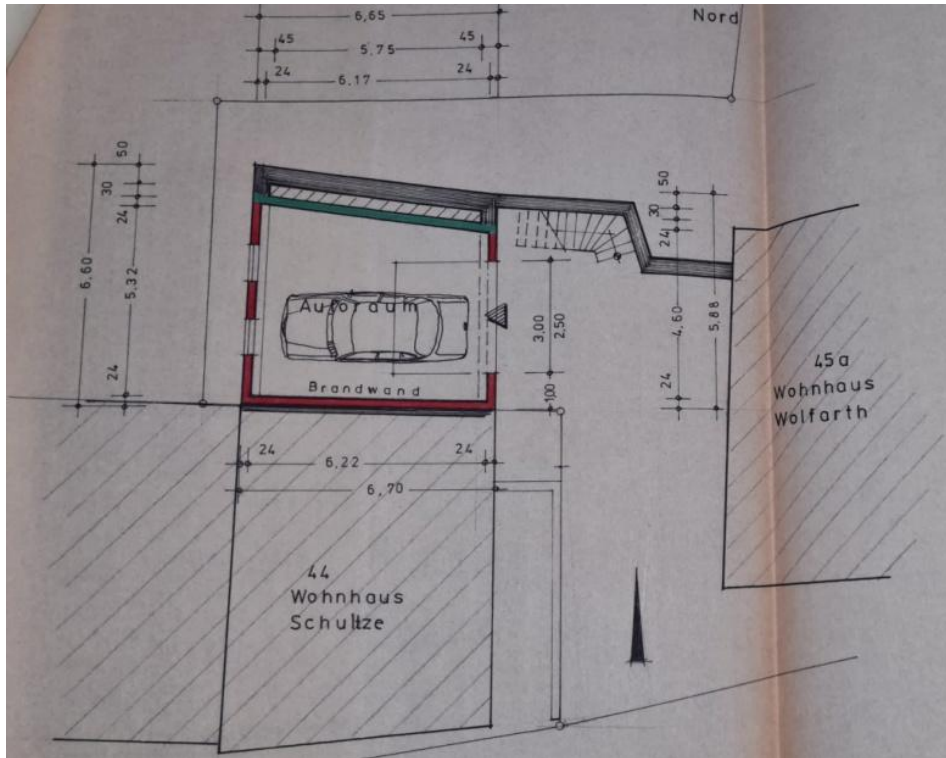
Garage

30,73 m²

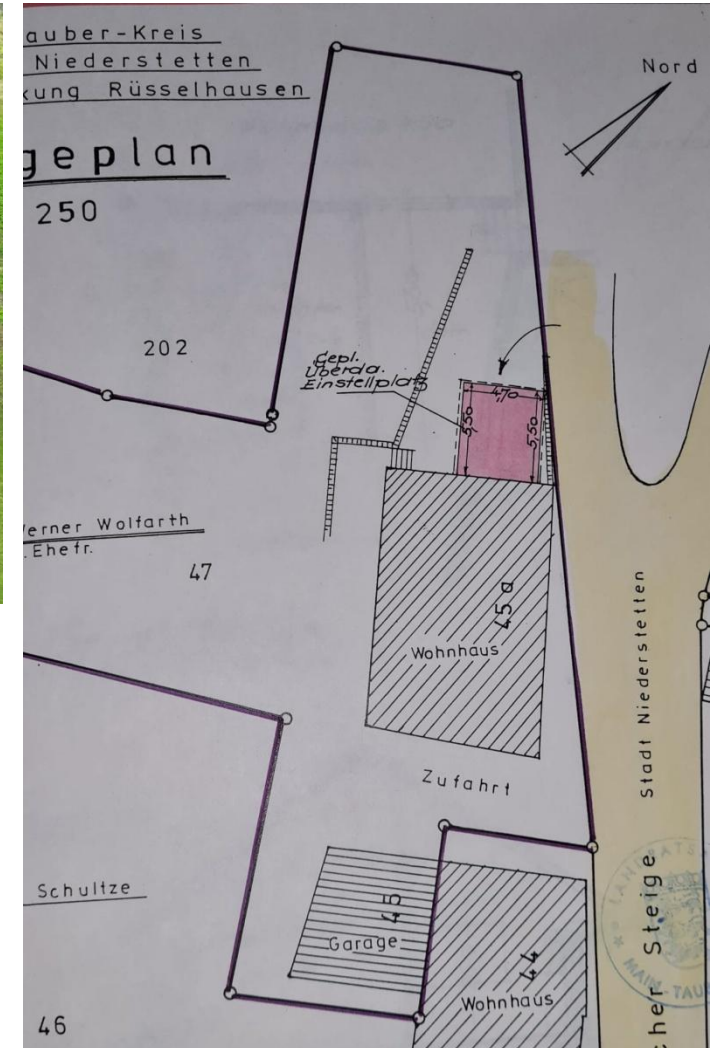
Dachraum

35,71 m²

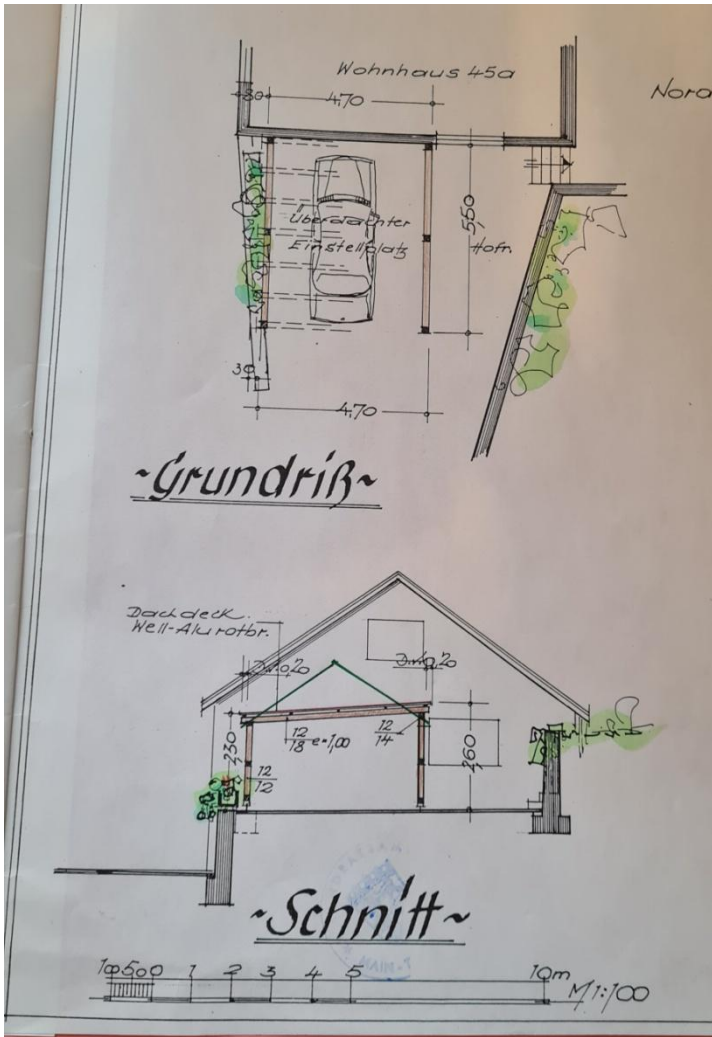
Umbau altes Haus zur Garage (1988)



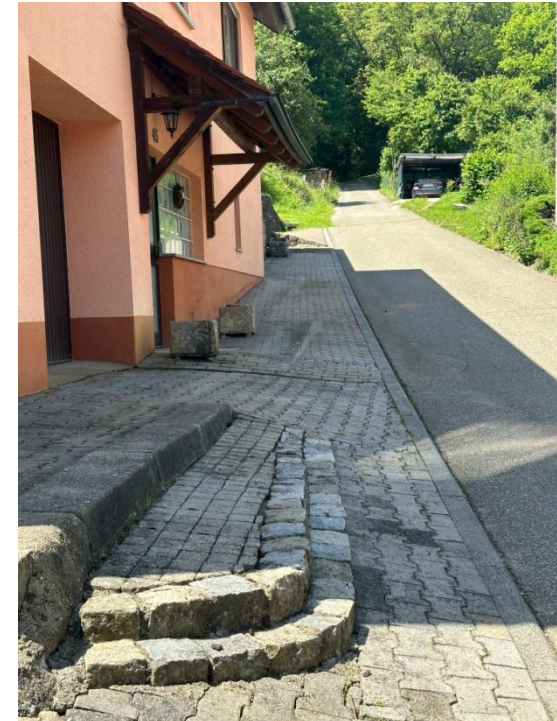
Anbau Carport (1992)



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 m² |
| Nutzfläche | Ca. 182 m² |
| Grundstücksgröße | Ca. 1939 m² |
| 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 |
| Befuerung | Nahwärmenetz / Ölbrenner 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 |
| FI-Schalter | Vorhanden |
| Terrasse | 2 Stück, ca. 30 m² |
| Balkon | 2, ca. 14 m² |
| Internetgeschwindigkeit | 100 MBit/s / Glasfaser angemeldet, Leerrohr liegt im Haus |
| Internetanbieter | Telekom |
| Fernsehanschluss | Satellit, Internet |
| Mobilfunk | D1 Netz |

| | |
|---|---------------------------------------|
| Energieausweis-Art | Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis |
| Registriernummer | BW-2023-004766063 |
| Energieausweis gültig bis | 16.10.2033 |
| End-Energieverbrauch/-bedarf | 251,2 kWh/(m²*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 |