



**WILLKOMMEN IN
WATTENBACH !**

- Familie Schachler
(Hr. Sebastian Schachler):
- Tel.: 0157 – 50 14 60 91
E-Mail: wattenbach25@googlemail.com

AM DORFRAND GELEGEN. . . .

SÜDGARTEN & -TERRASSE

A photograph of a garden scene. In the foreground, there is a well-maintained green lawn. A red toy, resembling a spotted dog, sits on the grass. To the right, a potted plant sits on a paved area. In the middle ground, a low stone wall runs across the frame. A white ladder leans against the wall on the left. Behind the wall, there are various plants and a wooden bench. The background features a dense forest of tall trees under a clear blue sky with a few wispy clouds. A bright green rectangular border frames the central part of the image, containing the text.

DIE KÜCHE –
ZUHAUSE.
DER
MITTELPUNKT.





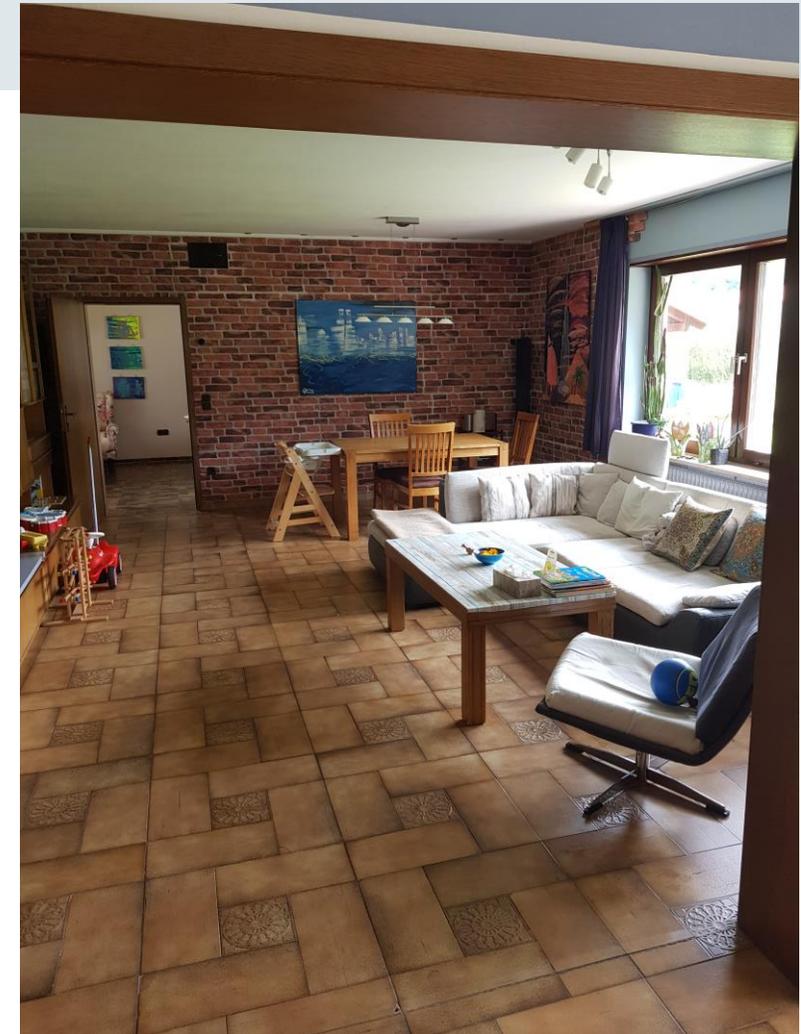
- Sehr große Küche (23qm) mit Sitz-Bar
- Einbauküche, neutral gehalten
- Marken-Einbaugeräte
- Separate Speisekammer (4,5qm)
- Zugang zur großen Loggia (sehr schön z.B. als Outdoor-Esszimmer im Sommer nutzbar)
- Große Fenster zum Hof mit Sicht ins Dorfzentrum u.a. auch zum Dorfgemeinschaftshaus



KÜCHEN-
TERRASSE /
LOGGIA



LICHTDURCHFLUTETES
WOHN & ESSZIMMER
(34 QM)





SCHLAFZIMMER MIT
BEGEHBAREM
KLEIDERSCHRANK





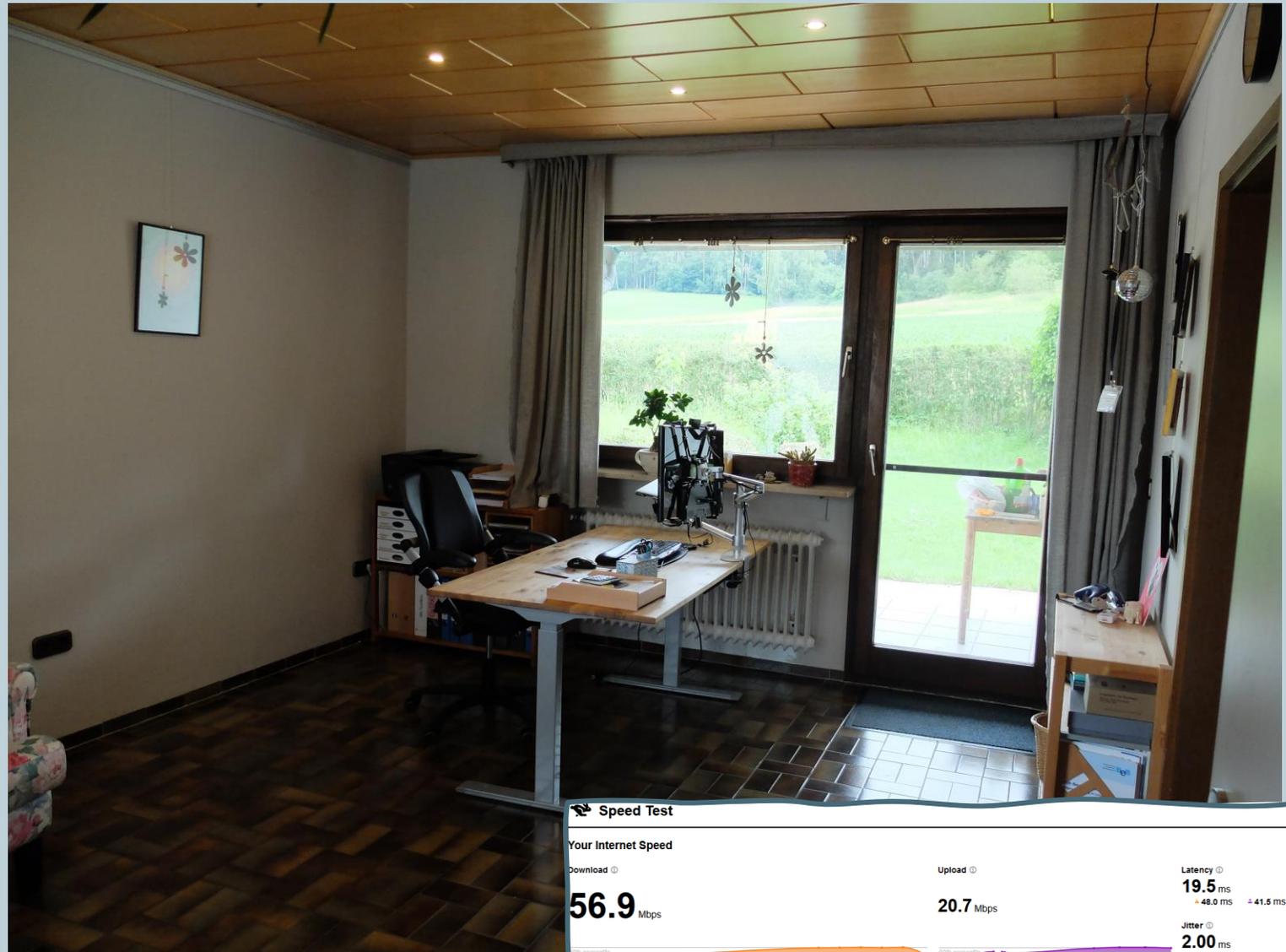
KLEIDERSCHRANK

SCHLAFZIMMER MIT BEGEHBAREM KLEIDERSCHRANK

- Großes Hauptschlafzimmer
- Begehbbarer Kleiderschrank mit guter Beleuchtung auf Westseite
- Schlafzimmerwand & -decke mit „Sternenhimmel“-Lampe(n)
- Platz für lange Kommode oder zweitem Schrank an Ostseite
- Parkettboden
- Keine Fußbodenheizung (aber großer Heizkörper)

1. ARBEITS- ODER ESSZIMMER (ZWISCHEN KÜCHE UND WOHNZIMMER)

- ❖ Internetanschluss
(Glasfaser bis ins
Ortzentrum,
Hausanschluss
Kupferkabel)
- ❖ Eigene kleine Terrasse
(Loggia)
- ❖ Bzw. Ausgang in den
Garten



2. ARBEITS- ODER KINDERZIMMER (GEGENÜBER HAUPTSCHLAFZIMMER)

- ❖ TV-Anschluss
- ❖ Blick auf Garten sowie Wald und Wiesen



EINGANGSBEREICH: KAMINZIMMER MIT BLICK IN DIE NATUR





FLURE: PLATZ FÜR
GARDEROBE UND CO.

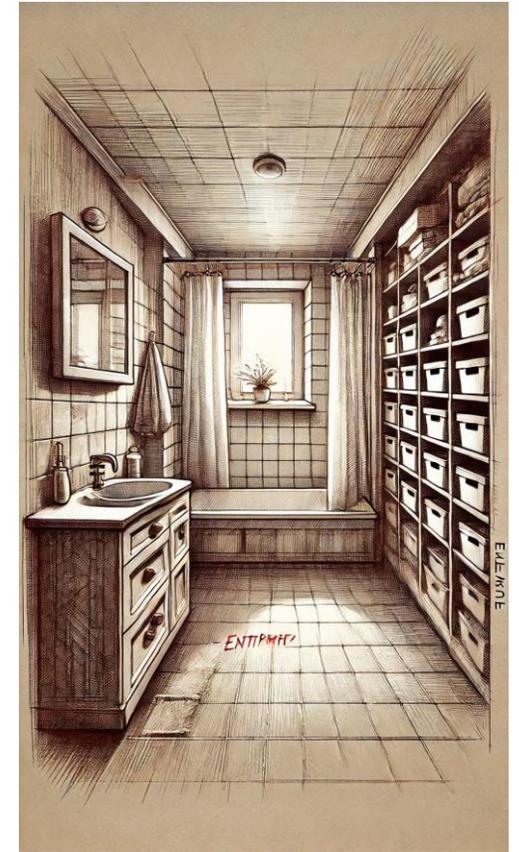


GROßES BADEZIMMER MIT 2 WASCHBECKEN

(1 DERZEIT UMFUNKTIONIERT ALS WICKELTISCH; DUSCHE NICHT MIT IM BILD)



KELLER-APARTMENT (GÄSTEZIMMER / SPIELZIMMER)
INKL. EINBAUSCHRANK & EXTRA-BADEZIMMER (BILD FOLGT)



FITNESSRAUM

- ❖ Kombigerät mit Multipresse, Zugturm , Butterfly & Rack
- ❖ Beinpresse
- ❖ 2. Zugturm
- ❖ Klimmzug- & Bauchtrainer
- ❖ Kurzhanteln (3,5 – 37 Kg)
- ❖ Olympia-Langhantel & Trapbar
- ❖ Curlhantel (30 mm)
- ❖ Hantelscheiben (51 mm): 148,75 Kg
- ❖ Hantelscheiben (30 mm): 70 Kg
- ❖ Kettlebell (10 Kg)
- ❖ Etc. ...
- ✓ Wert (ca.): 6.500€





KURZE WEGE ZUM SPORT



GARTEN & GARTENHAUS

Der Garten bietet viele
Möglichkeiten sich zu betätigen.

Enthalten: Gemauertes Naturstein-
Hochbeet, Gartenhaus mit
Tomatenunterstand,
Bewässerungssystem (unter- u.
oberirdisch), Zugang zum
„Dorfwasser“, Übergabe von
Benzin-Rasenmäher,
Gartengeräten möglich, einmalige
Aussicht!

GARTEN
& SPIELEN
+ RELAXEN



GROßE SÜD-TERRASSE (MIT SCHATTEN AM SPÄTEN NACHMITTAG)



GROBE SÜD-TERRASSE





WESTSEITE:
„SONNENUNTERGANGS-
TERRASSE“ & WÄSCHESPINNE



WERKSTATT





WERKSTATT

- ❖ Absaugungsanlage (DIY) inkl. Aschesauger
- ❖ Druckluftsystem mit Kompressor
- ❖ French-Cleat-System
- ❖ Metallbearbeitungsbank inkl. Schraubstock
- ❖ Stromkreiserweiterung inkl. Starkstromanschluss vorbereitet

DOPPEL-CARPORT
(INKL. WALLBOX- VORBEREITUNG)

MIT

MÜLLTONNEN- &/
FAHRRADSTELLPLATZ

+

GARAGE

+

GROßER INNENHOF
(GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)



Küche

Terrasse

Wallbox-Vorbereitung (Leerrohr)

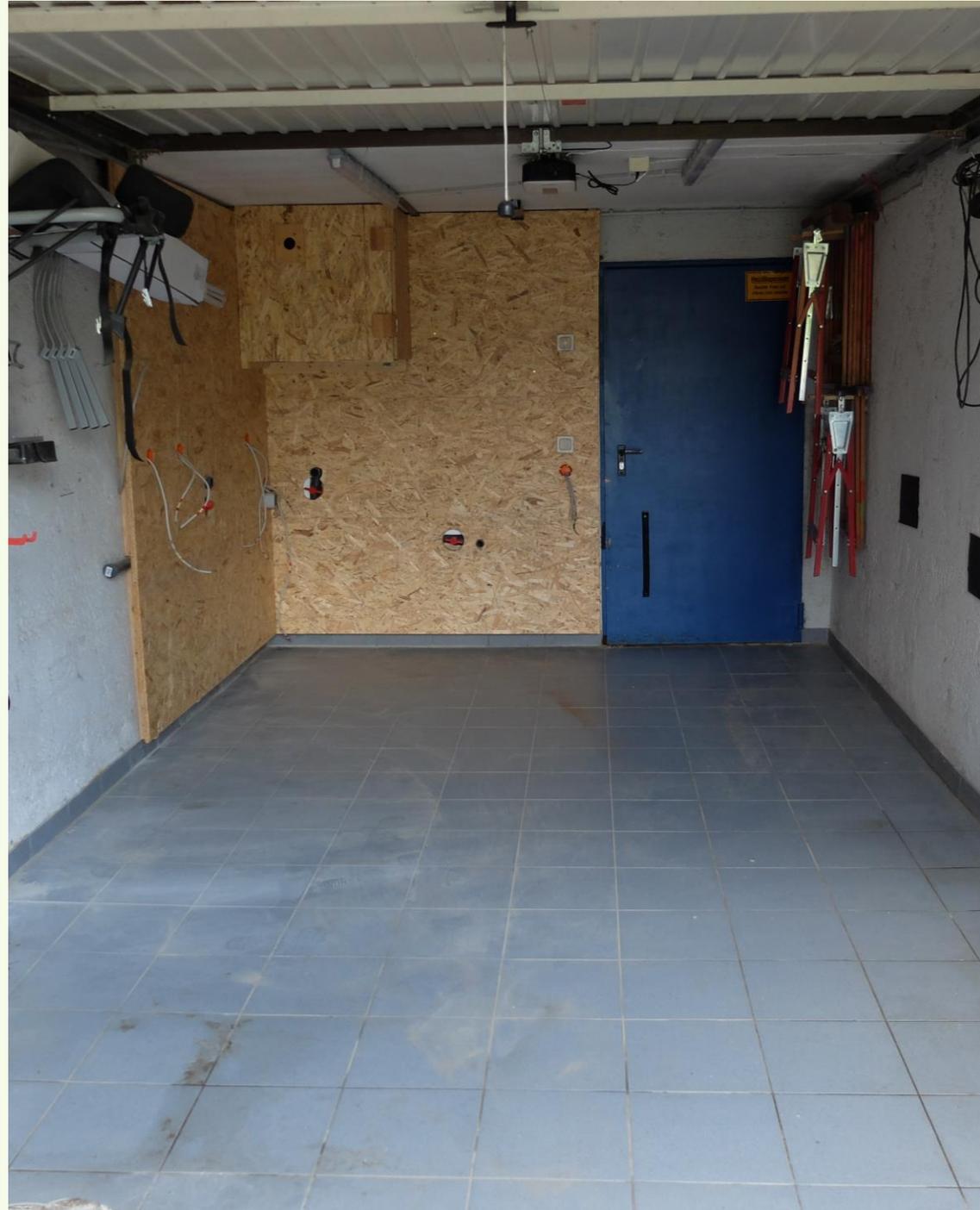
2 PKW-Stellplätze

Garage

Fahrradschuppen
& Aufgang zum
Garten



GARAGE & GARTENAUFGANG



AUFFAHRT &
FRONTANSICHT
(STRABENSEITE))



Fam. Schachler, Wattenbach 25, 91586 Markt Lichtenau

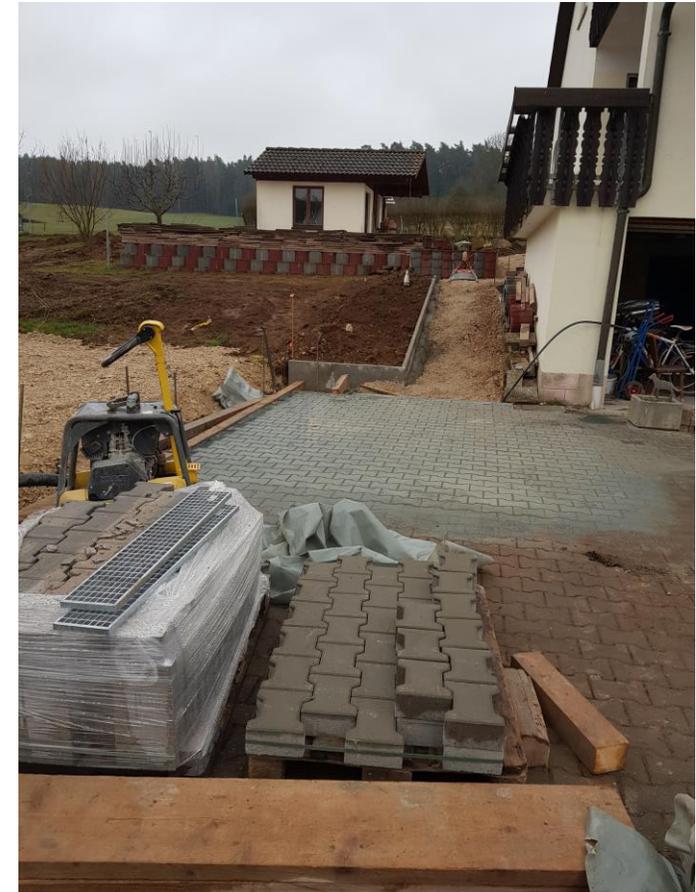


ENERGIEVERSORGUNG

- ❖ Solarthermie & Photovoltaik
- ❖ Fernwärme (Hackschnitzelanlage im Dorf in ca. 100 m Entfernung)
- ❖ Kaminofen (mit Wärmeführung in 2. Arbeitszimmer/ Kinderzimmer)
- ❖ Teilweise wird die Nahwärmenutzung staatlich gefördert (*Rückzahlungen über Wärmelieferanten*)

SANIERUNGSMABNAHMEN 2022 - 2024

➔ ERNEUERUNG DER WANDABDICHTUNG, 3 TERRASSE(N) & CARPORT



KAUFPREIS: 379.000 EUR

- ❖ Kaufpreis orientiert sich an aktuellem Verkehrswertgutachten* & Marktpreisen
- ❖ Inkl. (*mindestens*):
 - #1 Ablöse PV- & Photovoltaikanlage
 - #2 Ablöse Rücklagenkonto in der Wohnungseigentümergeinschaft= 21.000,00 EUR
- ❖ **KEINE** Provision oder Maklergebühr
(Privatverkauf)
- ❖ **KEINE** Makleranfragen, bitte.



VIELE EXTRAS & VORTEILE (INKLUSIVE) !

WIE PV- & PHOTOVOLTAIKANLAGE (EINNAHMEN CA. 1.754€/JAHR) UND

.....

Extras im Kaufpreis inkl.	Vorteil	Option
Möblierung allgemein	ohne Grunderwerbssteuer	Nach Absprache
Homegym (Fitnessraum)	ohne Grunderwerbssteuer, Regelmäßiger Sport	Nach Absprache
Werkstatt	ohne Grunderwerbssteuer	Nach Absprache
Hochbeet & Garten mit Bewässerung	z.B. eigener Gemüsegarten	Übernahme Gartengeräte
Kellerapartment (Gästezimmer) mit Einbaugeräten	ohne Grunderwerbssteuer Übernachtungsgäste sind gut versorgt	Übernahme (Einbau-)möbel

WERTVOLLE VORTEILE (I)

- *AKTUELLES VERKEHRSWERTGUTACHTEN WIRD BEI SERIÖSEM INTERESSE GERNE VORGELEGT
- MOBILES MOBILIAR KANN AUS DER GRUNDERWERBSSTEUER HERAUSGENOMMEN WERDEN (SENKUNG DER KAUFNEBENKOSTEN)
- EINNAHMEN AUS SOLARANLAGE DECKEN Z.T. DIE NEBENKOSTEN: CA. 1.754,00 € NETTO / JAHR (GESAMTES HAUS CA. 3.247,43€/ JAHR)
- WÄRMEGEWINNUNG AUS SOLARTHERMIE SENKT DIE KOSTEN FÜR DIE WASSERERWÄRMUNG
- NAHWÄRMENUTZUNG (AUS HACKSCHNITZELANLAGE) IST NACHHALTIG UND WIRD Z.T. VOM STAAT FINANZIELL UNTERSTÜTZT
- RISIKO VERTEILT SICH AUF 3 MITEIGENTÜMER IN DER WEG (WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT)
- MIT 537,901/1.000-MITEIGENTUMSANTEIL („54%“), KÖNNEN SIE NICHT ÜBERSTIMMT WERDEN
- EIGENE, ERFAHRENE HAUSVERWALTUNG (VERLÄSSLICH & KOSTENGÜNSTIG)

WERTVOLLE VORTEILE (II)

- FAMILIENFREUNDLICHES UMFELD (IN DER NACHBARSCHAFT SIND ANDERE KINDER)
- GERNE VERMITTELN WIR (KOSTENFREI):
 - a) Zwischen-Mieter (Mieteinnahmen möglich ca. 1.700€ warm/ Monat)
 - b) Reinigungskraft



Familie Schachler

(Hr. Sebastian Schachler):

Tel.: 0157 – 50 14 60 91

E-Mail: wattenbach25@googlemail.com

ANLAGEN

- ENERGIEAUSWEIS NACH EN-11192552-VA
- GRUNDRISSZEICHNUNGEN & BAUPLÄNE (*KELLER: „SE1“*)

WEITERE DOKUMENTE GERNE AUF NACHFRAGE.