

Exposé

Zweifamilienhaus in Kaufering Familiengerechtes Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-232008**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Erbengemeinschaft Herdlicka

86916 Kaufering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	581,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	264,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Haus befinden sich zwei baugleiche 3 1/2 bzw. 4-Zimmer Wohnungen mit jeweils 110 qm Fläche mit Terrasse im Erdgeschoss und einem Balkon im 1.Obergeschoss..Die Raumaufteilung der Wohnungen: Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Bad, WC und ein zentraler Wohn- und Essbereich. Das Dachgeschoss lässt sich zu einer geräumigen Dachwohnung ausbauen. Im Keller befindet sich ein Hobbyraum, ein WC mit Dusche, zwei weitere Kellerräume, eine Waschküche mit Kelleraußentreppe zum Garten, ein Heizungsraum und ein Öltankraum.

Das Sachverständigengutachten eines Architekturbüros von 2020, sowie ein Gerichtsgutachten vom Frühjahr 2021 liegen vor.

Das 1. OG ist vermietet, die untere Wohnung wird von mir bis zum Verkauf genutzt. Auszugstermin nach Vereinbarung.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist entsprechend dem Baujahr modernisierungsbedürftig. Die Fenster wurden 2009 durch Dreifach-verglaste Kunststofffenster ersetzt. Der Abzug der beiden Kamine funktioniert gegenwärtig nicht. Die untere Wohnung ist deutlich renovierungsbedürftig. Bad und Toilette in der Erdgeschosswohnung sollten vollständig erneuert werden. Die obere Wohnung ist vermietet und in gutem Zustand.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Kamin

Sonstiges

Obwohl ich im Sommer 2022 auf die Anzeige 32 sehr gute Angebote erhalten habe konnte sich die leider zerstrittene Erbengemeinschaft (drei Erben) bezüglich eines Verkauf damals nicht einigen.

Die Schwester hat nun leider wegen Auswanderungsplänen die Zwangsversteigerung zum 06.11. beantragt. Das zugrunde liegende Gerichtsgutachten ist aber inzwischen 3 1/2 Jahre alt. Es berücksichtigt auch nicht die durch das Heizungsgesetz auferlegten Nachbesserungen. Ich habe deshalb Beschwerde beim Landesgericht Augsburg eingereicht. Ich bin als Miterbe in der Versteigerung eingetragen und habe ein gleichberechtigtes Mitspracherecht. Sofern es trotz der anhängenden Beschwerde zur Versteigerung kommt werde ich jeden unangemessenen Zuschlag wegen der rechtlich höchst fraglichen Basis zurückweisen.

Geben sie besser privat ein Angebot über meine Email Adresse ab!

Nach der nun dritten Zinssenkung durch die Zentralbank bahnt sich ein Turnaround im Immobilienmarkt an. Die Rezession macht weitere Zinsschritte erforderlich. Wann also wollen sie kaufen? Wenn die Preise wieder oben sind weil alle gleichzeitig durch dieselbe Tür wollen? Der aktuelle Bodenrichtwert beträgt hier gegenwärtig 975 €/qm. Bei einem Grundstück mit 581 qm sind dies 566.475 €. Im Haus sind zwei vermietbare 110 qm Wohnungen. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 11,40 €/m² hier in Kaufering sind dies 2500 €/Monat sichere Mieteinnahmen. Dies muss bei der Kaufpreiseinschätzung zusätzlich und angemessen berücksichtigt werden. Aber wie üblich ist dies Verhandlungssache.....

Geben Sie sich einen Ruck! Noch kaufen Sie zu einem moderaten Preis.....

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Kaufering-West in einer ruhigen Zone-30 Wohnstraße in unmittelbarer Nähe zum Fuggerplatz. Dort befinden sich ein Hausärzteezentrum, ein Altersheim, eine Praxis für Physiotherapie, eine Apotheke sowie die Haltestelle für den Ortsbus. In der Nähe gibt es mehrere Einkaufszentren (REWE, EDEKA, DM-Drogeriemarkt). Die Entfernung zum Kaufringer Bahnhof beträgt 1,2 km. Die Fahrzeit nach München beträgt 35 min, nach Augsburg 38 min. In der Ortschaft sind mehrere Kindergärten, eine Realschule und ein Schwimmbad mit Sauna. Zur Post und zur Sparkasse sind es 100m. Die Pizzeria La Piazzetta Romana ist zu Fuß in 5 min zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	121,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

