

Exposé

Doppelhaushälfte in Zusmarshausen-Gabelbach Haus DHH Zusmarshausen A8 von Privat



Objekt-Nr. OM-260329

Doppelhaushälfte

Verkauf: **449.000 €**

86441 Zusmarshausen-Gabelbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	337,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	156,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne DHH mit Seiteneingang besticht durch ihre Ortsrandlage mit Garten.

Erstbezug 1999

Weitere Details:

Massivbauweise, Betonkeller, Fenstertyp Kunststofffenster, gepflasterte Sonnenterrasse, Erweiterung zum Wintergarten bereits angelegt, Abstellschuppen,

1 x Garage, 2x Kfz-Stellplatz,

Aufteilung:

EG : Flur, Gäste-WC, Küche mit EBK, Einbaugarderobe, Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten und Blick in die immergrüne Gartenanlage, Anbaumöglichkeit eines Wintergartens

EG FBH

EG Bodenbeläge Granit, Fliesen

Treppe EG OG Granit

OG : Flur, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Tageslichtfenster (FBH), Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne und vom Schreiner gefertigte Badmöbel

OG Bodenbeläge Granit, Fliesen, Laminat

Treppe OG DS Holz

DS: großes Studio, Büro oder Schlafzimmer. Laminat

Treppe EG,KG Granit

KG: Flur, großer Keller mit Fußbodenheizung, HZK und Fenster mit Lichtschacht, Waschküche, Speis, Heizungskeller

KG Bodenbeläge , Fliesen, Laminat

Der Verkauf erfolgt ohne Makler. Bitte keine Makleranfragen.

Ausstattung

!!! ACHTUNG !!! Sie haben bereits mit Ihrem Kreditgeber gesprochen? Sie zahlen Bar?

Denken Sie auch Bayern Labo Wohnraumförderung in Bayern Zinssätze unter 2%

Bitte geben Sie Ihre volle Adresse an und ob die Finanzierung gesichert ist.

Anzeige im ohne-maler.net

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/260329/>

Expose.

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/260329/print/>

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die DHH befindet sich im Ortsteil Gabelbach

5 min zur Autobahnauffahrt Zusmarshausen und 8 min bis zum Bahnhof Dinkelscherben

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Banken, Metzger, Bäcker, Lebensmittel-Discount, Ärzte aller Art, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Montessori, Gesamtschule, Öffentliche

Verkehrsmittel, A8, Bahnhof u.v.m.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

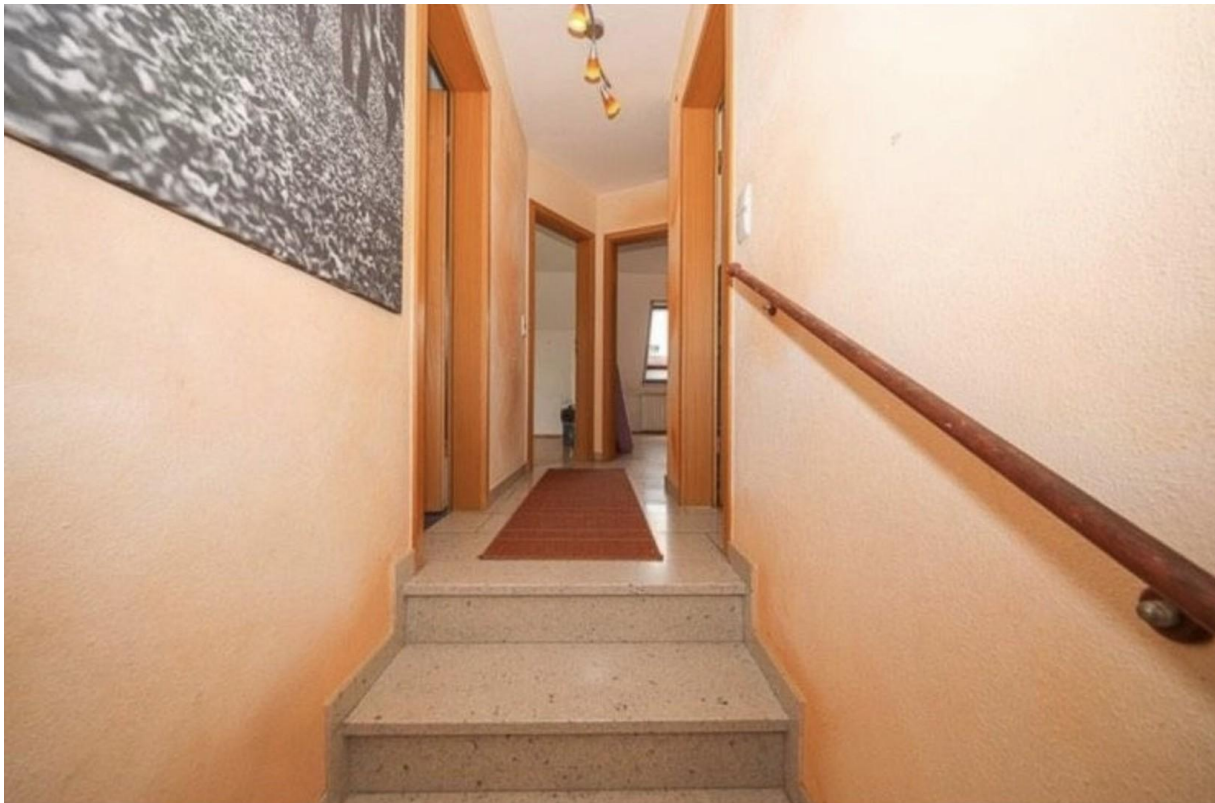
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Häuser zwischen 100-150m² Haus 112 qm x 4437 € = 497000 €

Jahr	Zusmarshausen*	Augsburg (Land)*	Bayern*	Deutschland*
2023	4.437€	4.699€	5.009€	3.690€
2022	4.505€	5.178€	5.166€	3.843€
2021	4.176€	5.111€	4.535€	3.381€
2020	3.708€	4.415€	4.104€	2.897€
2019	3.563€	3.734€	3.908€	2.673€
2018	2.800€	3.356€	3.748€	2.623€

* Preise pro Quadratmeter

Exposé - Galerie

buero1@fn.de

Von: info@immowelt.de
 Gesendet: Samstag, 6. Januar 2024 14:27
 An: buero1@fn.de
 Betreff: Immobilienbewertung: Erste Werteschätzung DHH [REDACTED] 112 qm/5Zi 2023

Deine Anfrage und erste Werteschätzung

Hallo Günter Seidl,

mit einer Immobilienbewertung vor Ort hast du eine gute Entscheidung getroffen, denn nur so erfährst du den genauen Wert deiner Immobilie.

Die Immobilienbewertung vor Ort ist für dich unverbindlich und kostenlos. Du entscheidest im Anschluss, ob du weitere Unterstützung vom Immobilienexperten bei der Vermarktung deiner Immobilie wünschst.

Deine Anfrage zur Immobilienbewertung wurde an folgenden/folgende Experten übermittelt:

- Immowelt GmbH Eigentümer Service, Nordostpark 3-5, 90411 Nürnberg

Du wirst in Kürze kontaktiert, um einen Termin bzw. Termine für die Vor-Ort-Bewertung deiner Immobilie zu vereinbaren.

Für dein Gespräch mit dem Immobilienprofi senden wir dir vorab eine erste Einschätzung zu.

Geschätzter Marktwert*:	492.000 €
Wertspanne*:	442.802 € - 541.203 €

Berechnung des Sachwertes

Stichtag 03.11.2023 | [REDACTED] | Doppelhaushälfte

Allgemeines Sachwertverfahren		
Neubaukosten bauliche Anlagen	Neubaukosten Außenanlage	Bodenwert
Wfl x Herstellungskosten (nach NHK Typ 2.11) 112m ² x 2.514 € = 281.537 € = 281.537 €	pauschal 3% der Neubaukosten 281.537 € x 3% = 8.446 € Stellplatz 1 x 5.337 € = 5.337 € Carport 1 x 26.685 € = 26.685 € = 40.468 €	Grundstücksfläche x BRW* 335m ² x 250 €/m ² = 83.750 € * amtlicher Bodenrichtwert 2022
Bauliche Anlage und Außenanlagen Gesamt:		322.006 €
Alterswertminderung Bauliche Anlage + Außenanlage Abzüglich 31,25 % Alterswertminderung		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage:		221.379 €
Regionale Anpassung gemäß IIB Immobilien-Richtwert		
Vorläufiger Sachwert:		305.129 €
1,39 Marktanpassungsfaktor		
Immobilien-Richtwert 423.560 € (3.782 €/m ²)		
210.000 €		710.000 €

Exposé - Galerie

Grundstückspreise Zusmarshausen

Hier finden Sie die aktuellen Grundstückspreise für die **Gemeinde Zusmarshausen**

Auf einen Blick

Ø Quadratmeterpreis aktuell
481 €
[Wie berechnet sich der Durchschnittspreis?](#)

Ø Quadratmeterpreis



An Deiner Adresse verfügbar:

Kabel DSL Glasfaser
Nicht verfügbar


 **Internet**

GigaZuhause 1000 Kabel

- Bis zu **1000 Mbit/s** im Download
- Bis zu **50 Mbit/s** im Upload

19,99 € pro Monat
ab dem 10. Monat 64,99 € mtl. ✕

Zum Angebot

Alle verfügbaren Internet & Telefon Tarife anzeigen 

 **Du hast Interesse an Glasfaser?** Meld Dich jetzt unverbindlich an. 

 **Internet & TV**

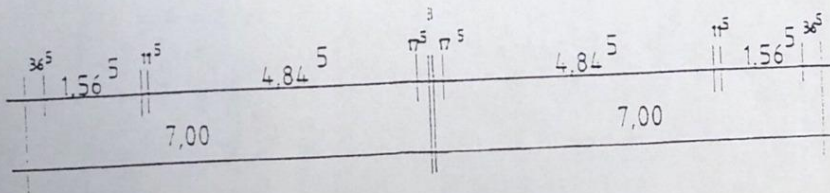
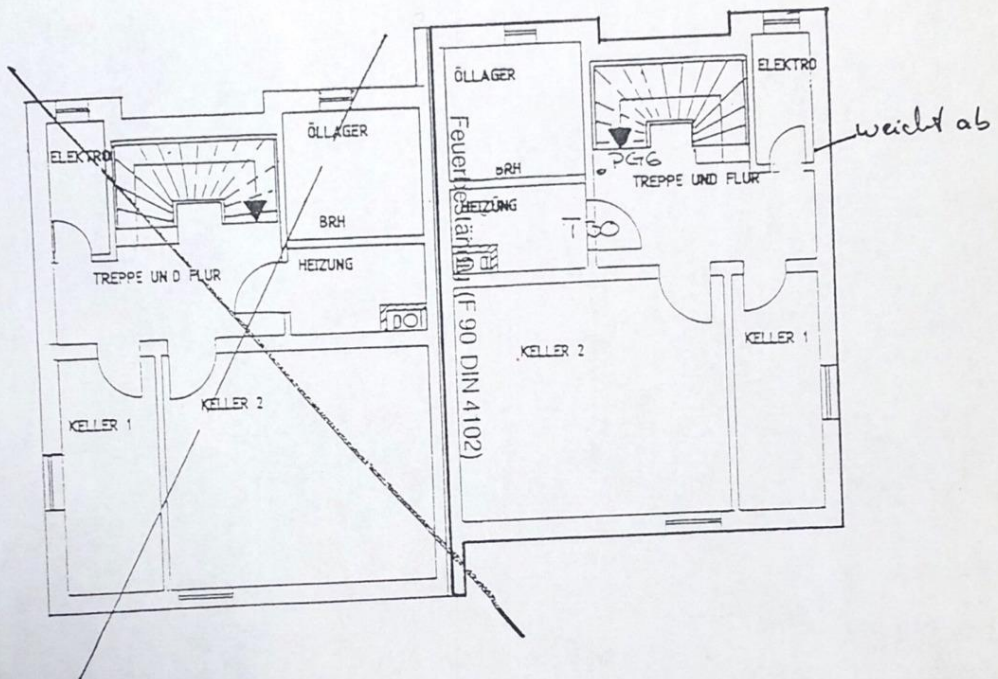
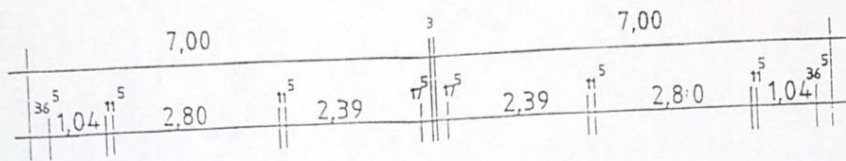
Kombiniere und spare

- Bis zu **1000 Mbit/s** im Download
- Bis zu **50 Mbit/s** im Upload
- **TV** über den **Kabelanschluss**

14,99 € pro Monat ✕
ab dem 7. Monat 29,98 € mtl.
ab dem 10. Monat 74,98 € mtl.

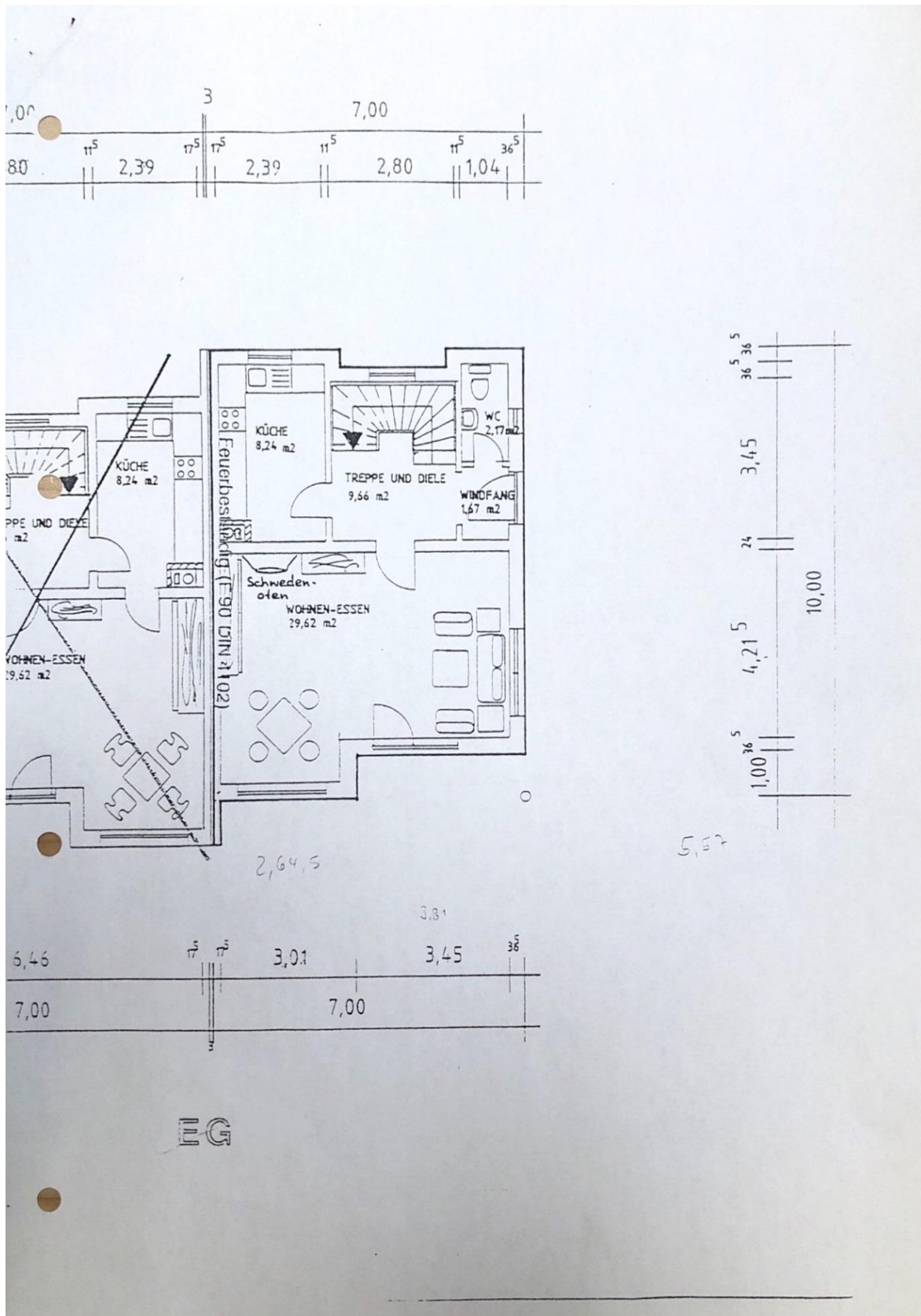
Zum Angebot

Exposé - Grundrisse

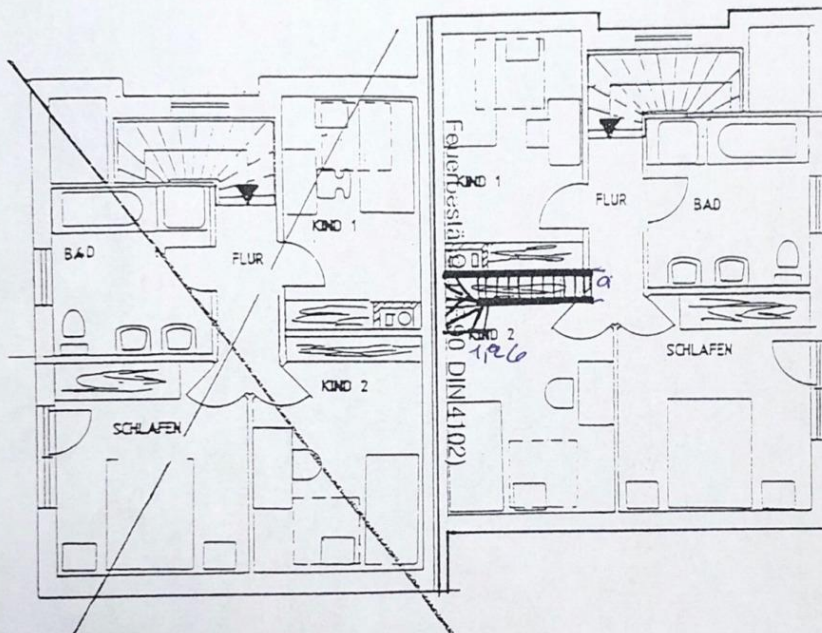
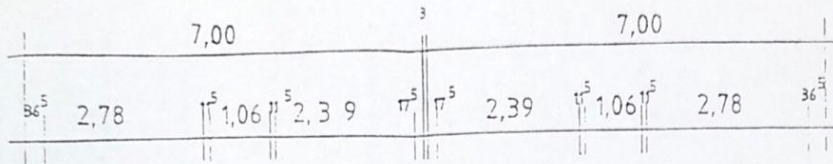


GRUNDRISS KG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS DG

Die Sanitärinstallation des Badezimmers in diesem Plan weicht vom tatsächlichen Zustand ab.

Die Treppe vom Kinderzimmer in den Dachspitz wurde nicht maßstäblich eingezeichnet.