

# 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 <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	156,00 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

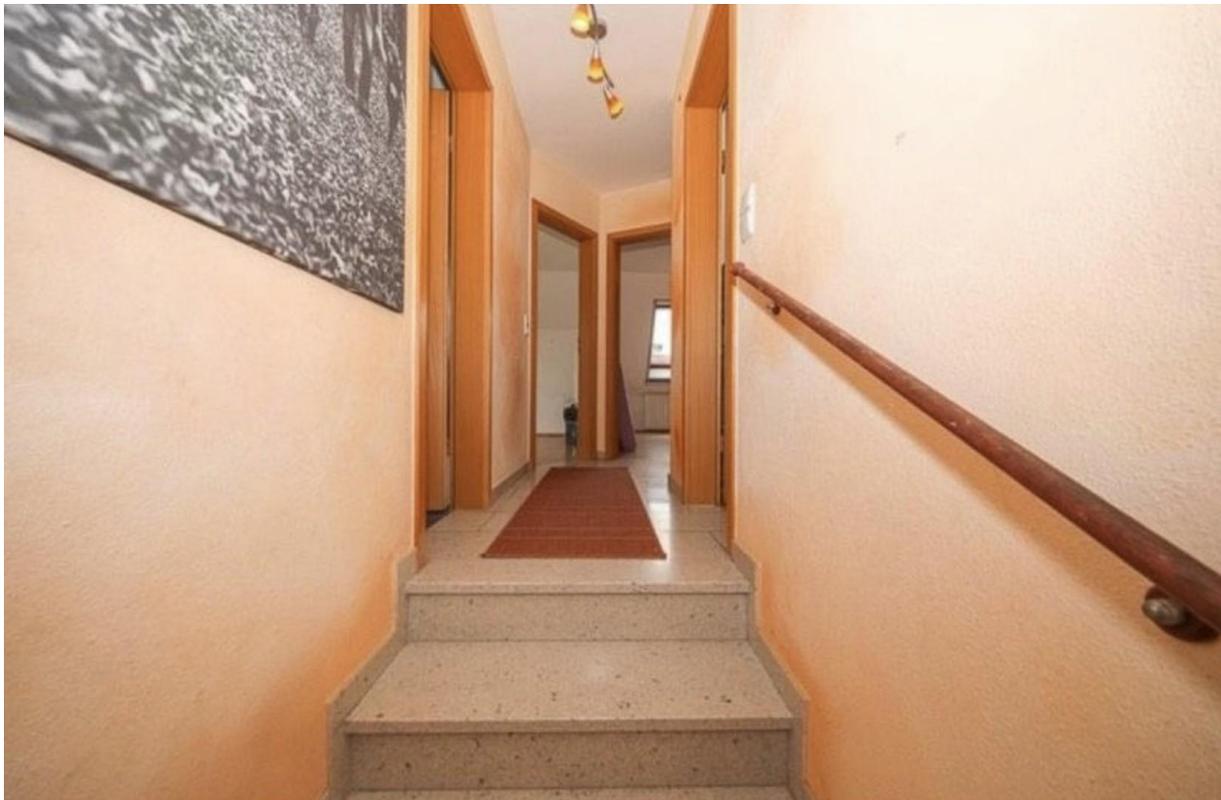
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Häuser zwischen 100-150m<sup>2</sup> 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
<b>Wfl x Herstellungskosten (nach NHK Typ 2.11)</b> 112m <sup>2</sup> x 2.514 € = 281.537 € = 281.537 €	<b>pauschal 3% der Neubaukosten</b> 281.537 € x 3% = 8.446 € <b>Stellplatz</b> 1 x 5.337 € = 5.337 € <b>Carport</b> 1 x 26.685 € = 26.685 € = 40.468 €	<b>Grundstücksfläche x BRW*</b> 335m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup> = 83.750 € * amtlicher Bodenrichtwert 2022
Bauliche Anlage und Außenanlagen Gesamt:		Boden Gesamt:
322.006 €		83.750 €
<b>Alterswertminderung Bauliche Anlage + Außenanlage</b>		
Abzüglich 31,25 % Alterswertminderung		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage:		
221.379 €		
Regionale Anpassung gemäß IIB Immobilien-Richtwert		
Vorläufiger Sachwert:		305.129 €
<b>1,39</b> Markt Anpassungsfaktor		
<b>Immobilien-Richtwert</b> <b>423.560 €</b> (3.782 €/m <sup>2</sup> )		
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. <sup>✕</sup>

**Zum Angebot**

Alle verfügbaren Internet & Telefon Tarife anzeigen



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



Internet & TV

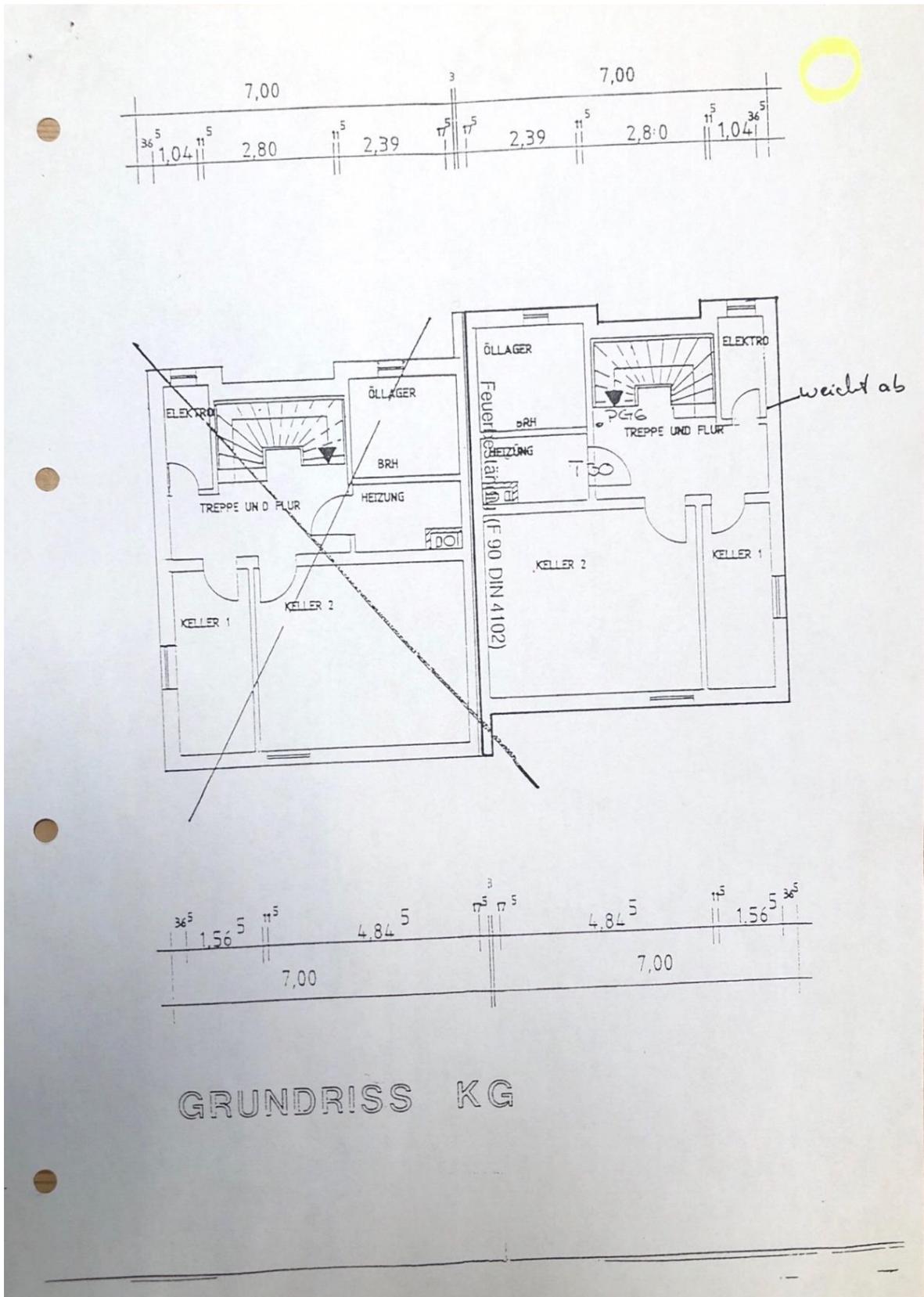
**Kombiniere und spare**

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

**14,99 €** pro Monat <sup>✕</sup>  
ab dem 7. Monat 29,98 € mtl.  
ab dem 10. Monat 74,98 € mtl.

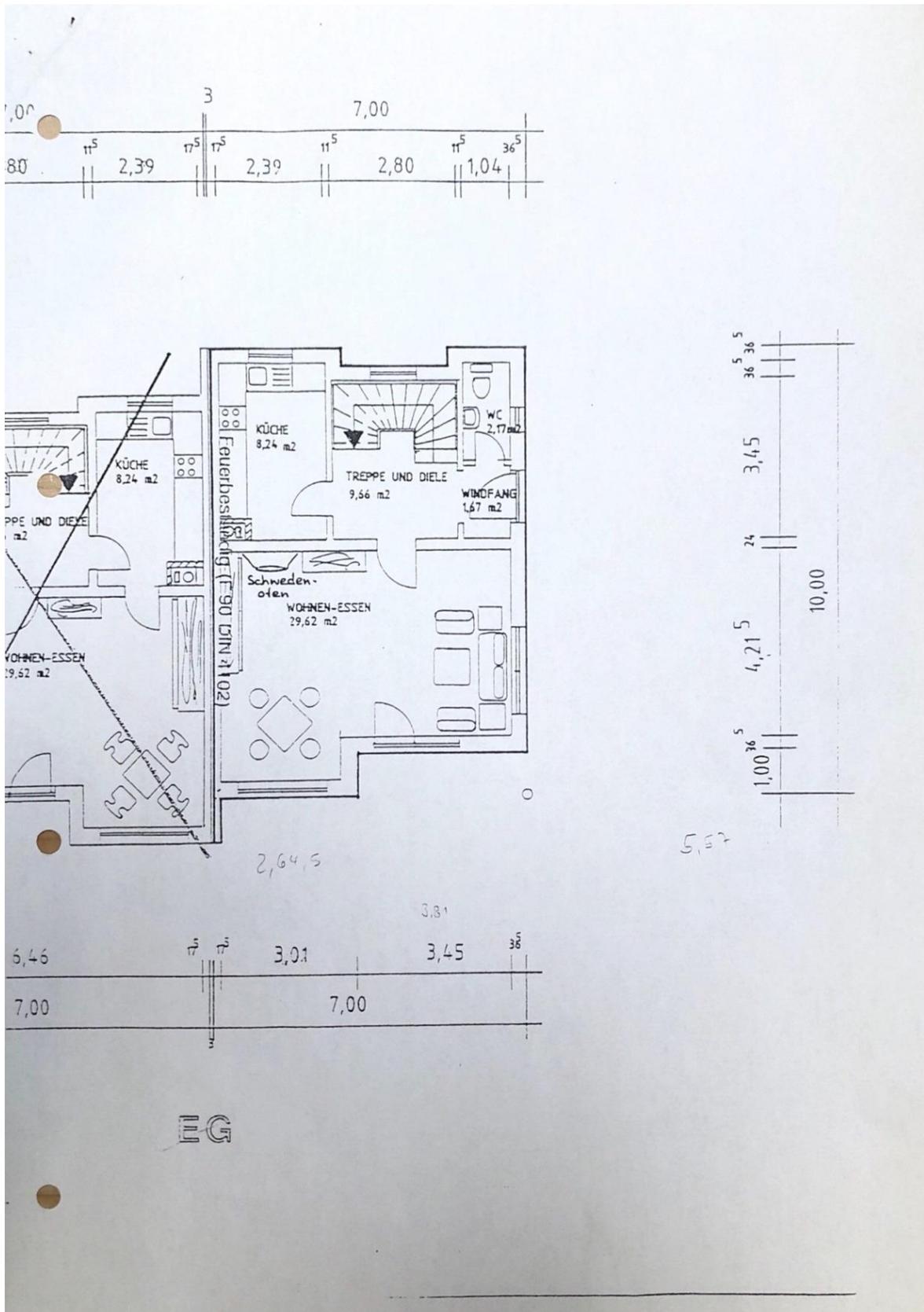
**Zum Angebot**

# Exposé - Grundrisse

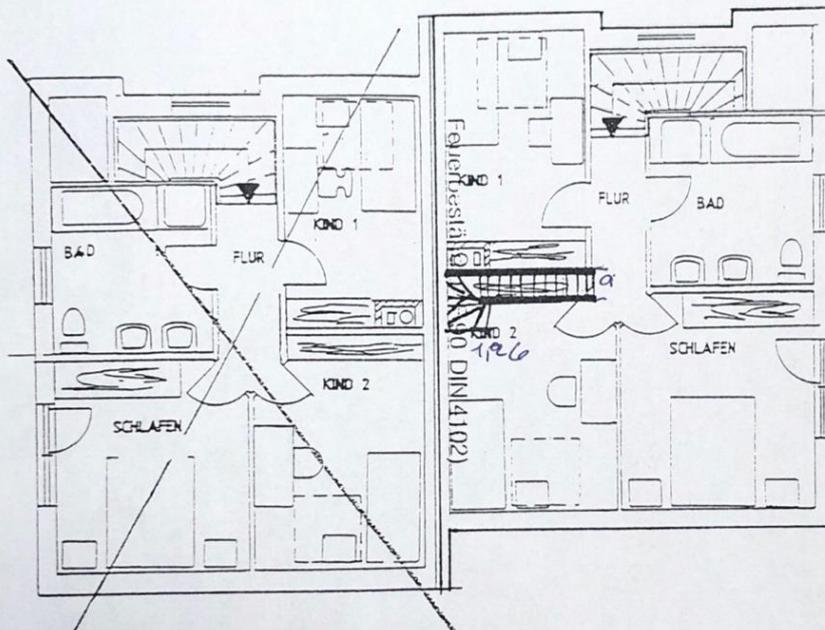
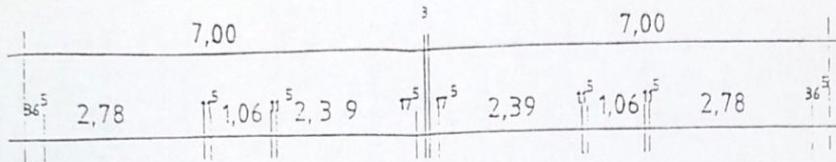


GRUNDRISS KG

# 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.