

**40030      Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Roßbrunn**

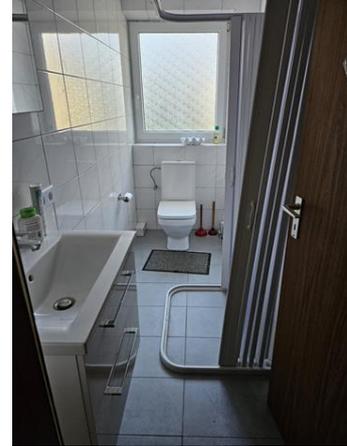


Dieses Objekt befindet sich in einem Ortsteil von Waldbüttelbrunn (Roßbrunn) – verkehrsgünstig gelegen mit Anschluss an die B 8 und Autobahnauffahrt A 3. Auf einem Areal von 823 m<sup>2</sup> (leichte Hanglage, somit unverbaubarer Blick) wurde 1976 dieses Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, mit insgesamt ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, errichtet. Das Wohnhaus wurde etappenweise saniert, zuletzt wurde 2021 ein neuer Ölbrenner eingebaut, die Heizung selbst stammt aus dem Jahr 1991. Solarmodule für die Warmwasserbereitung sind ebenfalls installiert. Eine zusätzliche Wärmequelle bietet der Kaminofen im Wohnzimmer. EVA vom 30.05.2018: 88,0 kWh „C“. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen belegt. Die weißen Kunststofffenster, 3-fach Verglasung, mit elektrisch betriebenen Rollläden wurden 2020 eingebaut.

Zur Hauptwohnung zählen im Obergeschoss 4 Zimmer, Wohnküche mit Esszimmer, Gäste-WC und Bad. Im Bad befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. Zu dieser Wohnung gehört noch eine große Terrasse zur Südseite. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizraum die Einliegerwohnung mit 3 Zimmer, Küche, Gäste-WC und Bad.

Die modernen Einbauküchen sind im Kaufpreis enthalten. Das Dach könnte noch ausgebaut werden. Eine große Garage und 2 PKW-Stellplätze vervollständigen das Angebot. Das Wohngebäude wird zum 01.08.2024 frei für Eigenbedarf bzw. Neuvermietung. Kaufpreis: 430.000,- €





## **Allgemeine Informationen**

### **Kaufinformation:**

Im Falle eines Kaufvorhabens (Erwerb) einer Liegenschaft dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten hinweisen:

---

Interessiert? Anruf, Fax oder Email – Sie erhalten weitere Auskünfte!

- Verkäufer und Käufer/Kunde zahlen an den Makler im Fall des Kaufs für **Wohnungen und Einfamilienhäuser** jeweils die gleiche Provision in Höhe von 1,75 % zzgl. Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 2,08 % inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt. 19 % aus der Kaufsumme. Die Höhe der Brutto-Provision unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
- Der Kunde/Käufer zahlt an den Makler eine Maklerprovision im Fall des Kaufs für **Grundstücke, Mehrfamilienhäuser und Gewerbe** in Höhe von 3,00 % zzgl. Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57 % inkl. der z. Zt. gültigen gesetzlichen MwSt. 19 % aus der Kaufsumme. Die Höhe der Brutto-Provision unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Hinzu kommen noch 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1 % Grundbucheintragungsgebühr und weitere Kosten für die Vertragserrichtung bei einem Notar Ihrer Wahl.

**Vermittlungsprovision:**

Dieses Objekt bieten wir Ihnen freibleibend an. Unser Angebot ist vorerst kostenlos. Nur für den Fall, dass mit Ihnen ein Kaufvertrag rechtswirksam zustande kommt, verpflichten Sie sich, das branchenübliche Vermittlungshonorar, siehe oben, der Kaufsumme an Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH, Bismarckstraße 12, 97080 Würzburg zu bezahlen.

Die Provision ist fällig, sobald zwischen Ihnen und dem von uns namhaft gemachten Vertragspartner eine Willensübereinstimmung über das betreffende Rechtsgeschäft, sofern keine behördliche Zustimmung erforderlich ist, rechtswirksam zustande kommt.

**Information:**

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt. Die Weitergabe dieser Objektdaten ist nicht gestattet. Im Falle der Zuwiderhandlung haften Sie der Firma Junginger Wohnbau und Immobilien GmbH gegenüber aus dem Titel des Schadenersatzes für die mit Ihnen vereinbarte Provision.

**Wir danken für Ihr Vertrauen und Ihr Interesse.**

.