EDERTAL-GELLERSHAUSEN – AM KELLERWALD WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN, FÜR EIGENNUTZUNG / VERMIETUNG

34549 Edertal, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 22

Wohnfläche ca.: **243,37 m²** - Zimmer: **10**

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

EDERTAL-GELLERSHAUSEN – AM KELLERWALD WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN, FÜR EIGENNUTZUNG / VERMIETUNG

Objekt ID	22
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Rübenhardt 10 34549 Edertal
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	243,37 m²
Nutzfläche ca.	39,35 m²
Grundstück ca.	905 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Separate WC	2
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1984
Zustand	Gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einliegerwohnung, Kabel-/Sat-TV Gerät, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	5,95 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Objektbeschreibung

Bei diesem Objektangebot handelt es sich um ein ruhig gelegenes, ca. in 1984 fertiggestelltes Mehrparteienhaus im "bayrischen" Stil in Edertal-Gellershausen auf einer ruhigen Anliegerstraße unweit zum Kellerwald mit Nähe zum Edersee.

Das Grundstück mit seiner Größe von ca. 905 qm ist durch eine öffentliche Straße, durch öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen erschlossen. Strom-, Telefon- und Kabel-TV-Anschlüsse sind ebenfalls vorhanden. Die Erschließungsbeiträge sind bei der Gemeinde Edertal abgegolten.

Ein eingewachsener Garten mit Zuwegungen, Rasenflächen und Baumbestand umsäumt das Objekt. Das Haus verfügt im Garten- und Erdgeschoss über bislang als Ferienwohnungen genutzte Flächen, das ausgebaute Dachgeschoss mit seiner separaten Wohneinheit war dauerhaft vermietet und wurde vor kurzer Zeit frei.

Die Dachgeschosseinheit erwirtschaftete bislang einen Nettomietertrag in Höhe von ca. 2.968,08 EUR/p.a. zzgl. der Betriebskostenvorauszahlungen. Hierzu wurden beispielhaft für das Wirtschaftsjahr 2016 Einnahmen in Höhe von ca. 10.977,-- EUR für die Vermietung der anderen Wohnflächen an Feriengäste beziffert. Derzeit sind alle Flächen frei, d.h., nicht vermietet und bieten sich für den Erwerber des Objektes zur Vermietung oder zur Eigennutzung an. Das dort befindliche Inventar inkl. der Kücheneinrichtungen kann so, wie zu besichtigen, komplett übernommen werden.

Im straßenseitigen Grundstücksbereich befinden sich rechts neben der Zuwegung zum Haus zwei in sich abgeschlossene Garagen mit Stahltoren.

Ein bauamtlich genehmigter Geräteschuppen befindet sich auf einer Grundfläche von ca. 9 qm im hinteren, linken Grundstücksbereich.

Ausstattung

Das in ca. 1984 als Neubau-Wohnhaus fertiggestellte Objekt ist gem. der uns vorgelegten Bauunterlagen auf einer Grundfläche von ca. 155,40 qm errichtet und verfügt über einen umbauten Raum vom ca. 1.141,48 cbm. Es ist in konventioneller Bauweise errichtet. Die Gründung ist in Stampfbeton gem. statischer Anforderungen erfolgt. Die Umfassungswände verfügen über Stärken von ca. 36,5 und ca. 30 cm, die tragenden Innenwände über ca. 24 cm und die sonstigen Wände aus Bimsstein über ca. 11,5 cm.
Die Isolierungen in der Waagerechten bestehen aus 333-er Glasvlies, in der Senkrechten aus Putz mit Anstrich. Betonfertigdecken befinden sich über dem Keller- und Erdgeschoss. Treppenstufen bestehen aus Naturstein, das Satteldach hat eine 30-Grad Neigung und ist mit dunklen Zementziegeln eingedeckt.
Die Wohnraumtüren bestehen vorwiegend aus Stahlzargen mit Holzblättern, die Fenster sind Naturtonfarben lasierte Holzrahmen mit Isolierverglasung.
Die Fußböden sind teils mit Steinzeugfliesen, teils mit Teppichböden oder mit Belägen in Parkettoptik ausgelegt.
Die Innenräume sind verputzt und tapeziert. Die Sanitärinstallationen sind in Kupferrohr unter Putz verlegt, die Elektroinstallationen in Rohr unter Putz.
Die Heizung ist eine Ölzentralheizung der Marke Viessmann mit wandmontierten Radiatoren in den Räumen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels elektr. Durchlauferhitzer in den Bädern, in den Küchen über OT- bzw. UT-Geräte.
Die Gebäude- und Grundstücksentwässerung erfolgt gem. Baubeschreibung mittels 125 mm und 150 mm Ton- bzw. Zementrohrleitungen.

Die Wohnflächen des Hauses verteilen sich, wie folgt, wobei die jeweiligen Balkonflächen Im EG und DG zu 1/4-tel berücksichtigt sind:

- im Dachgeschoss: ca. 67,48 qm
- im Erdgeschoss: ca. 108,41 qm
- im Gartengeschoss: ca. 67,48 qm.

Die Flächen im Kellergeschoss für den Heizungsraum mit drei Kunststofftanks (Gesamtfassungsvermögen ca. 4.500 Ltr.) und die Abstellräume mit Waschgelegenheit finden hier keine Berücksichtigung

Sonstiges

Dieses Angebot ist freibleibend, zwischenzeitlicher Verkauf, die eventuelle Aufgabe der Verkaufsabsicht sowie Irrtum bleiben vorbehalten. Für Angaben, die vorwiegend von unserem Auftraggeber stammen, kann unsererseits trotz gewissenhafter Prüfung prinzipiell keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt auch für sämtliche Angaben zu den Flächen, baurechtlichen Zulässigkeiten, Mieterträgen, etc.. Unsere AGB´s finden Sie auf unserer Homepage.
Die Wohn- und Nutzflächenangaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Die Aufteilung des Objektes kann den beigefügten Grundrissen bzw. Grundrissskizzen entnommen werden. Der bauliche Ist-Zustand und die tatsächlichen Wohnflächen können abweichen.
Dieses Objekt wird zu einem Preis in Höhe von XXX.XXX,-- EUR zzgl. 5,95 % Käuferprovision inkl. derzeit 19 % MwSt. angeboten.
Weitere Kaufnebenkosten: Der Erwerber trägt die bundes- bzw. landesrechtlich festgelegte Grunderwerbsteuer, die Notar- und Grundbuchkosten, Kosten der Negativbescheinigung zum Vorkaufsrecht der Kommune, etc.; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt. - Sollten sich mehrere Interessenten gleichzeitig für dieses Objekt als Käufer bewerben, erhält derjenige den Zuschlag, der das höchste Gebot mit entsprechender Finanzierungsbestätigung vorlegt. Mündliche Nebenabreden bedürfen prinzipiell schriftlicher Bestätigung.
Wir bitten Sie, von "Spontanbesuchen" des Objektes abzusehen, Besichtigungstermine erfolgen ausschließlich nach Vereinbarung über unser Büro.
Für Ihre Anfrage per E-Mail verwenden Sie bitte das Kontaktformular, welches Sie möglichst vollständig mit Ihren Angaben ausfüllen und an uns senden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.05.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	OEL
Endenergiebedarf	219,20 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	G

Lage

Gellershausen mit seinen ca. 520 Einwohnern ist ein Ortsteil der Gemeinde Edertal und liegt am Nationalpark Kellerwald-Edersee, nur wenige Kilometer vom Wassersport-Eldorado Edersee (einer der größten Stauseen Europas mit ca. 69 km Uferlänge) entfernt. Hier lassen sowohl flache Badestrände, weiträumige Liegewiesen sowie Schulen für Windsurfing, Segeln und Wasserski als auch hohe Wasserqualität und der Fischreichtum sportlich Aktiven keine Wünsche offen.
Ausflugsmöglichkeiten zum Kavernenkraftwerk in Hemfurth, zur Sommerrodelbahn in Nieder-Werbe, zum ca. 85 ha grossen Wildpark Edersee oder nach Waldeck mit seinem Schloss mit Blick über den Edersee, sind nicht weit entfernt.

Einige Distanzen im Überblick:

Bushaltestelle ca. 250 m, Bahnstation in Bad Windungen ca. 11 km, Freibad/Hallenbad ca. 7 km, Tennisplätze ca. 8 km, Golfplatz ca. 10 km, Reitstall ca. 6 km, Bergbahn ca. 10 km, Skilift, Skischule, Langlaufloipe ca. 30 km, Eisfeld ca. 8 km, Nationalpark Kellerwald-Edersee ca. 1 km, Ederstausee mit allen Wassersportmöglichkeiten und Badestrand ca. 10 km

Titelbild Gellershausen

Edersee

Ortseingang Gellershausen

Gellershausen

Gellershausen

Gellershausen

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

zum Objekt

Lageplan Rübenhardt 10 Gellershausen (1)

Aussicht aufs Objekt

Rückansicht mit Eingang

Garagen

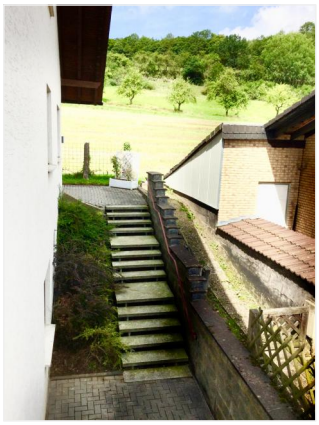
Objektansicht

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Objektansicht



Treppen zum Hauseingang

Treppenhaus

Wohungsdiele

Wohnzimmer

Esszimmer

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Schlafzimmer

Balkon

Garten

Waschkeller

Heizung

Öltanks

IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

IMMOBILIEN van Ransbeek

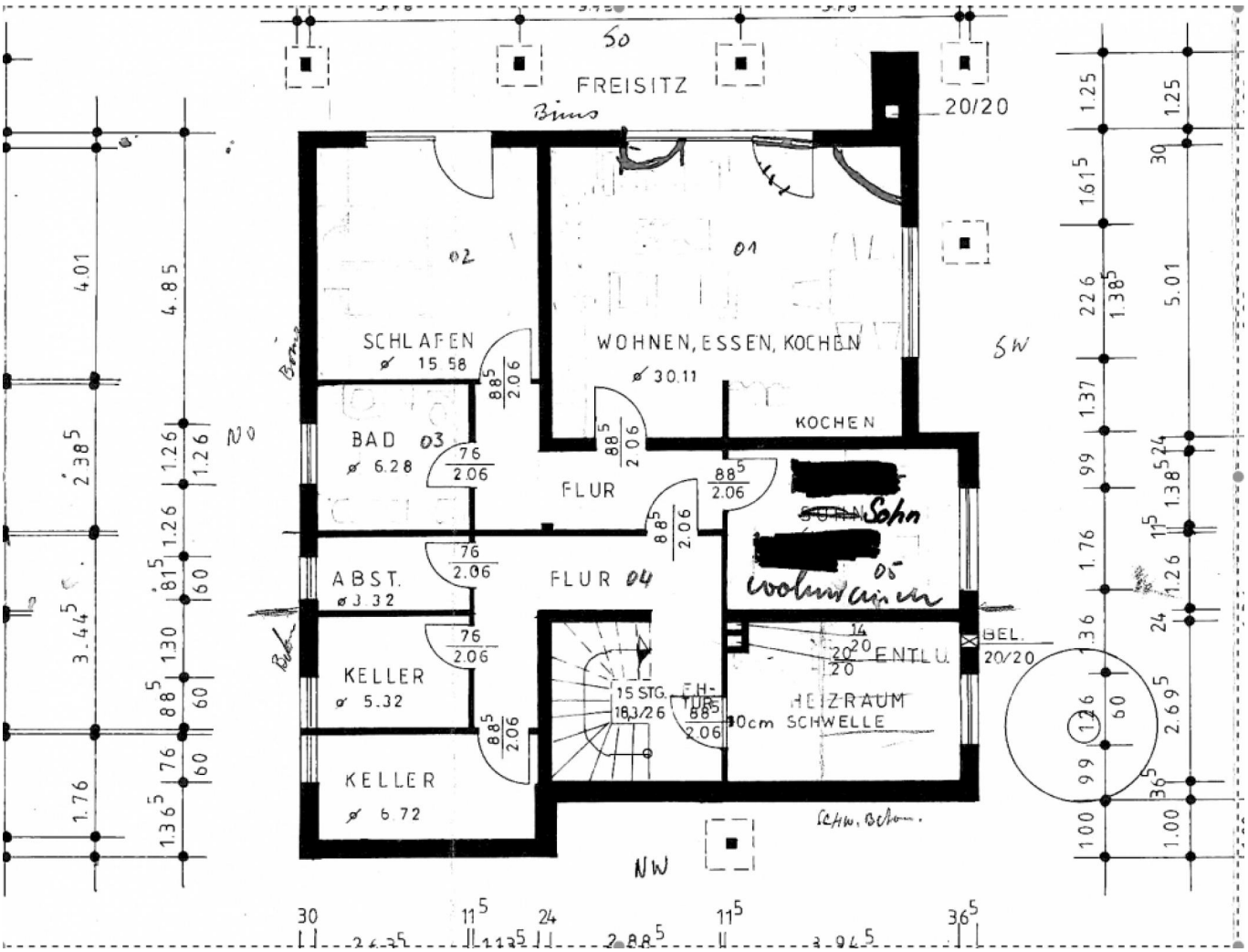
IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek

info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de

Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

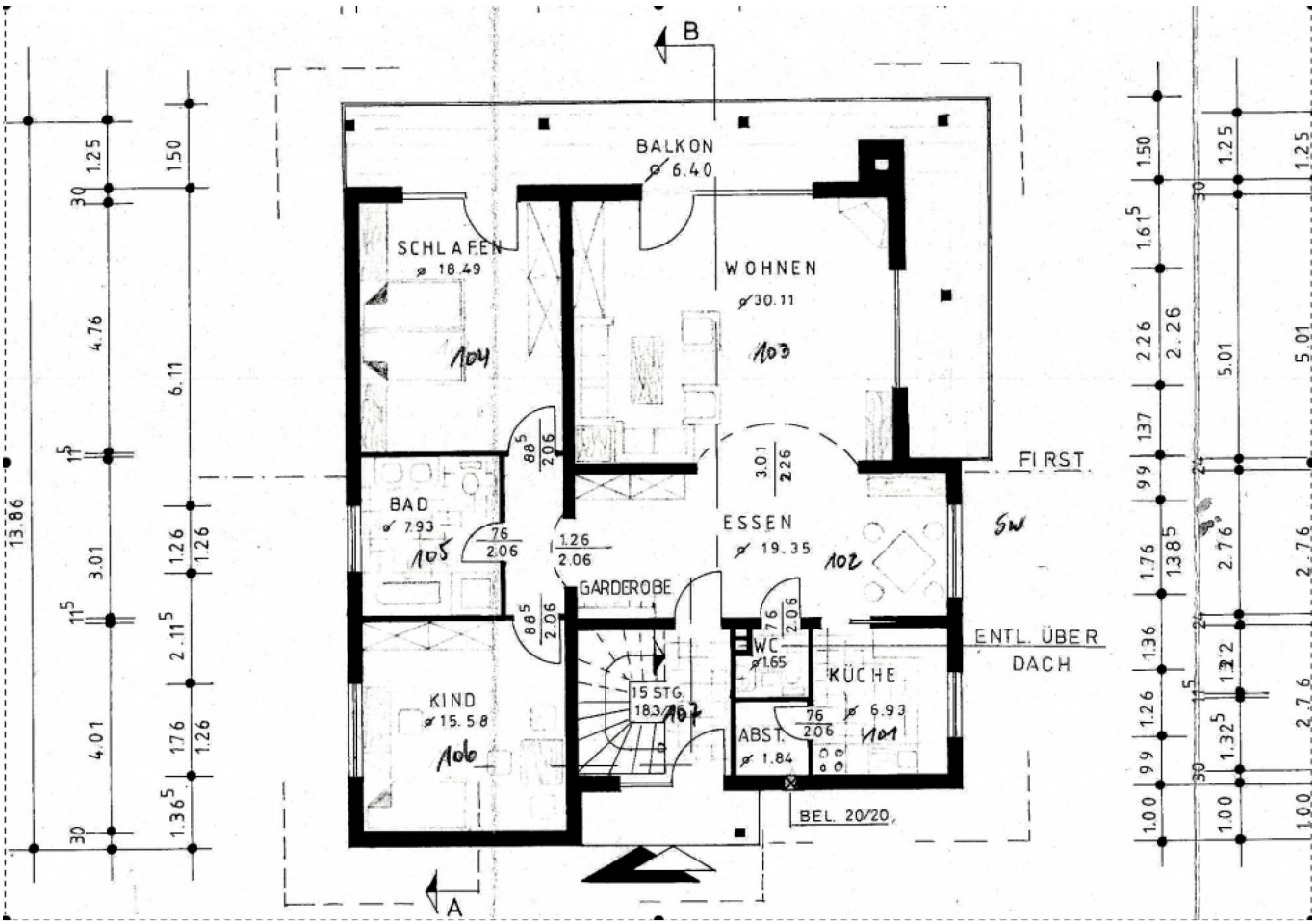
Grundriss Gartengeschoss



IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

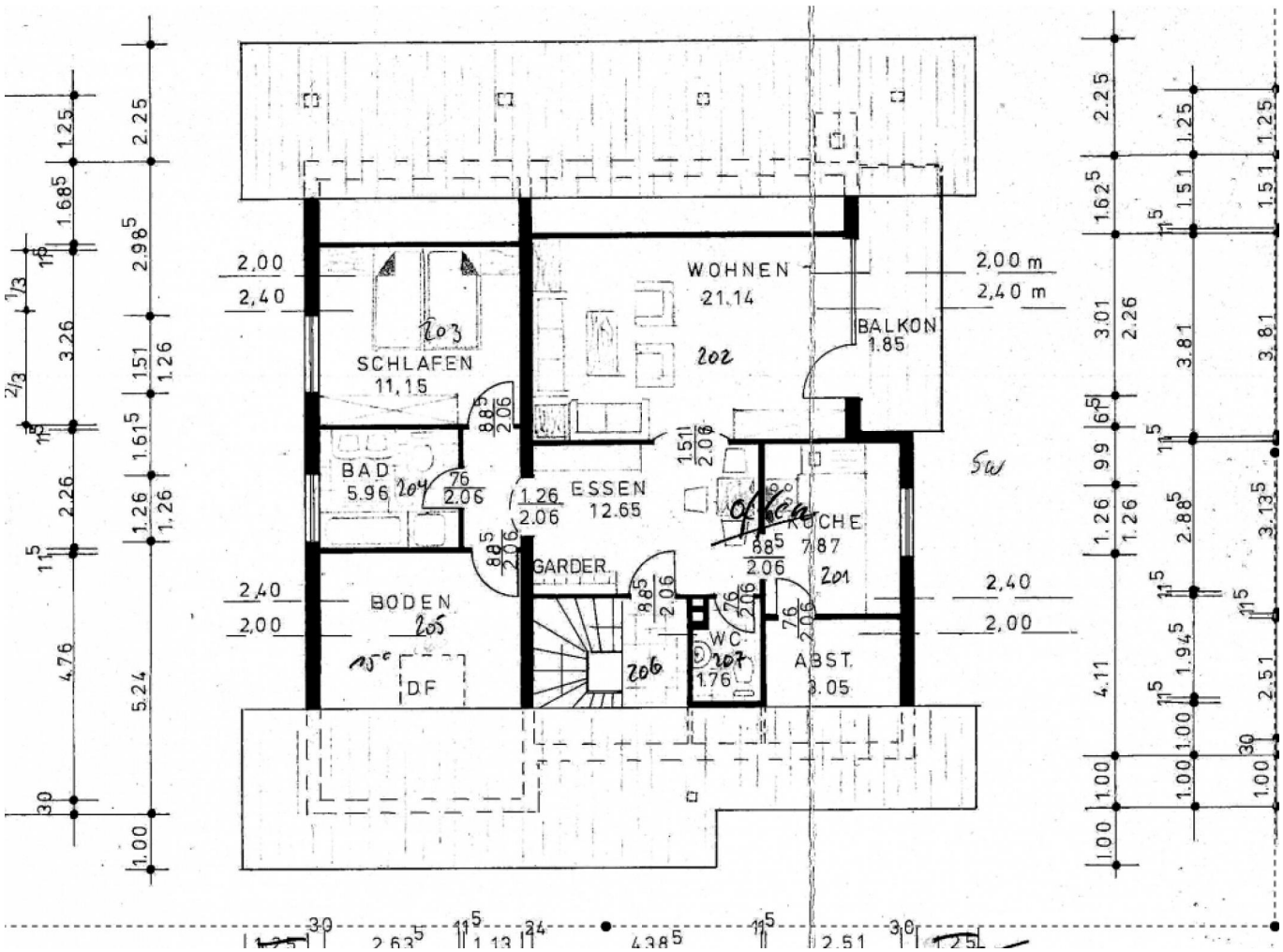
Grundriss Erdgeschoss



IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

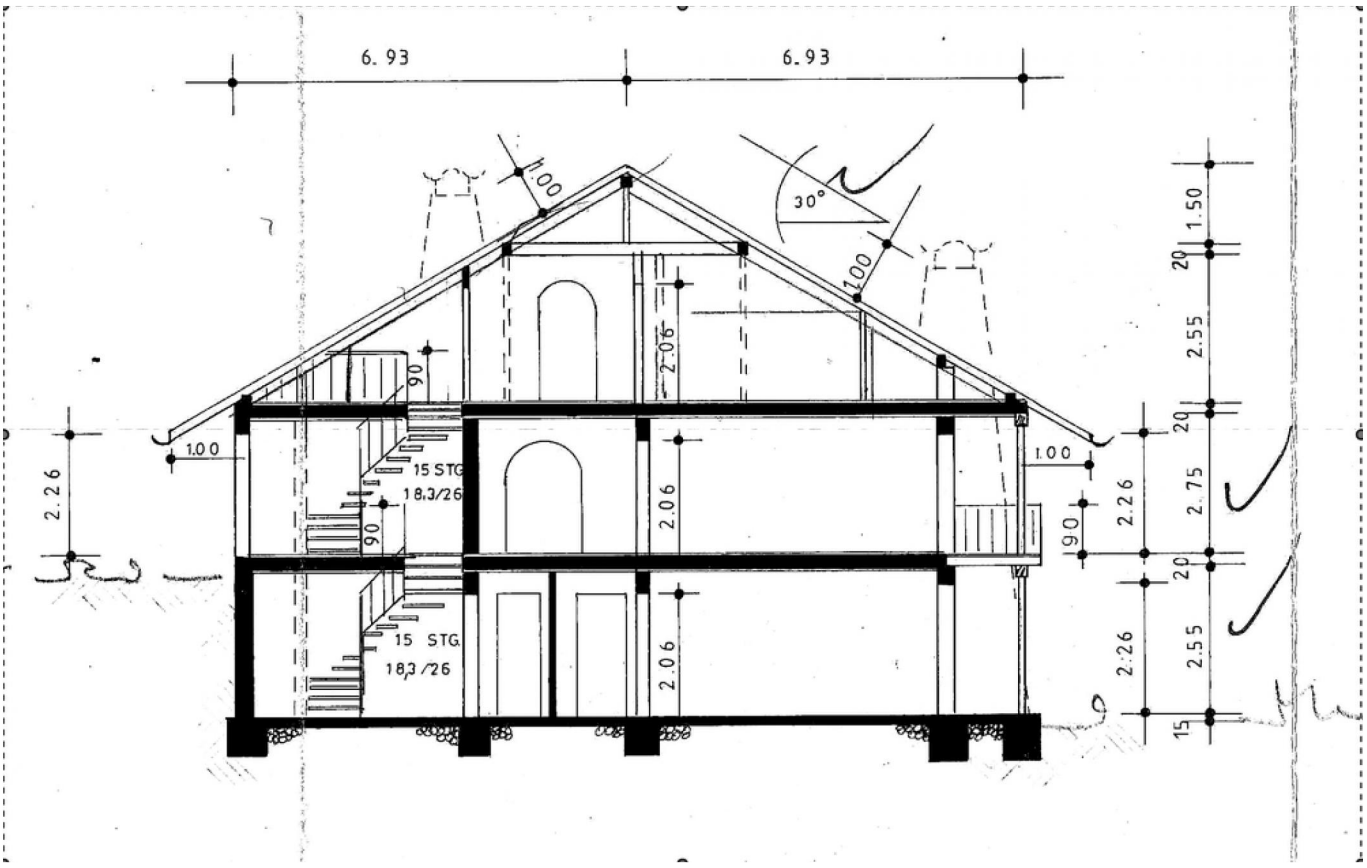
Grundriss Dachgeschoss



IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044

Grundriss

Schnitt



IMMOBILIEN MARC VAN RANSBEEK
Herr Marc van Ransbeek
info@van-ransbeek.de
www.van-ransbeek.de
Tel. 02151 950596
Mob. 0173 5410044