



Objektnummer 6174

## **Gepsattel - Zweifamilienhaus mit viel Platz in der Nähe von Rothenburg ob der Tauber**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**350.000,00 €**

**3,57 % Maklerprovision inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**

<b>Wohnfläche</b>	<b>230,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>110,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>632,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>22.08.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>90,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>22.08.2023</b>

### **Objektbeschreibung**

## **Lage**

***Gepsattel ist eine Gemeinde im Landkreis Ansbach in Mittelfranken.***

***Die Gemeinde liegt im Naturpark Frankenhöhe, etwa drei Kilometer südlich von Rothenburg ob der Tauber, nahe der Grenze zu Baden-Württemberg.***

***Die eigenständige Gemeinde Gepsattel liegt sehr nahe bei Rothenburg ob der Tauber.***

***Der historische Marktplatz, also die Stadtmitte von Rothenburg oder der Tauber, sind vom hier angebotenen Anwesen ca. 3 km entfernt.***

***Es gibt eine Linienbusverbindung. Die Gemeinde hat zusammen mit mehreren Fraktionen ca. 1.700 Einwohner.***

***Das Dorf Gepsattel ist trotz vieler Neubauten ursprünglich geblieben. Im Dorf finden sich Schule, Kindergarten, Dorfladen mit Bäckerei, 2 Metzger, 2 Dorfwirtschaften, 2 Banken, mehrere mittelständische Betriebe und ein Schloß.***

***Sowohl entlang der Tauber, wie in die Frankenhöhe und nach Rothenburg ob der Tauber wurden viele Rad- und Wanderwege angelegt.***

## **Objektbeschreibung**

*Sehr geehrte Kunden,*

*vielen Dank für Ihr Interesse an diesem idyllischen Anwesen in 91607 Gebsattel in der Nähe von Rothenburg ob der Tauber im Naturpark Frankenhöhe gelegen.*

*Das Anwesen besteht aus zwei Wohnungen (EG und OG).*

*Die Wohnung im Obergeschoss ist zur Zeit vermietet.*

*Ferner steht ein großes Untergeschoss mit Bad und Hobbyraum, Garage und großer Garten zur Verfügung.*

*Die Türen und Fenster sind massiv Eiche und ca. 15 Jahre alt.*

*Das Dach wurde ca. 1990 isoliert und neu eingedeckt.*

*Bitte fordern Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten unser Expose an.*

*Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Sämtliche enthaltene Angaben und Abmessungen erfolgen im Auftrag des Eigentümers. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.*

*Für Rückfragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ramona Pfof*

*Immobilien Hasselbring*

## **Ausstattung**

*Das Anwesen besteht aus zwei Wohnungen (EG und OG).  
Die Wohnung im Obergeschoss ist zur Zeit vermietet.  
Ferner steht ein großer Keller, Garage und großer Garten zur Verfügung.*

*Die Türen und Fenster sind massiv Eiche und ca. 15 Jahre alt.*

*Das Dach wurde ca. 1990 isoliert und neu eingedeckt.*

*Energieausweis:  
EAW V, Bj. 1969, 90 kWh ( C ), Öl*

*Bitte fordern Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten unser Expose an.*

## **Sonstiges**

*Die Maklerprovision ist für den Käufer und Verkäufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und beträgt jeweils 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer. Die Maklerprovision errechnet sich dabei jeweils aus dem notariell verbrieften Kaufpreis. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer und Verkäufer zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.*

*Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.*

*Im Alleinauftrag - Hasselbring Immobilien e.K., Untermarkt 40, 82418 Murnau a. Staffelsee.*

*Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in diesem Expose sind Eigentum von Hasselbring Immobilien e.K. und dürfen nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

*Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail durch einen unserer Mitarbeiter. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.*





