



ZUM VERKAUF · DACHGESCHOSSWOHNUNG IM 2-FAMILIENHAUS

Dachgeschosswohnung

Nelkenstraße 8 · 74850 Schefflenz

Lichtdurchflutete Wohnung mit Sonnenbalkon und eigenem Garten

93

M² CA. WOHNFLÄCHE

3

ZIMMER

1

BAD + WC

1

BALKON

C

ENERGIEKLASSE

Wohnen auf einer Ebene



FREISTEHENDES ZWEIFAMILIENHAUS · KLINKERFASSADE · NELKENSTRASSE 8

Verkauft wird die **Dachgeschosswohnung** im Obergeschoss eines 1986 in massiver Bauweise errichteten, freistehenden Zweifamilienhauses – nicht das gesamte Gebäude. Die Wohnung erstreckt sich über eine Ebene mit ca. **93 m² Wohnfläche** und drei Zimmern.

Helle, lichtdurchflutete Räume, ein praktischer Grundriss und ein großzügiger Sonnenbalkon nach Westen mit freiem Fernblick prägen den Charakter. Zur Einheit gehören ein eigener Keller, ein Außenstellplatz sowie ein Sondernutzungsrecht am rund 340 m² großen Garten.



93

M² WOHNFLÄCHE

3

ZIMMER

1986

BAUJAHR

1

STELLPLATZ

C

ENERGIEKLASSE

Die Einheit ist im Grundbuch eigenständig abgetrennt (Miteigentumsanteil 382/1.000) und wird gepflegt und **bezugsfrei** angeboten.

Auf einen Blick

KAUFPREIS

219.000 €

Inklusive 1 Außenstellplatz. Käuferprovision: 2,975 % des notariellen Kaufpreises inklusive gesetzlicher MwSt., provisionspflichtig gem. Nachweis/Vermittlung.

OBJEKTART Dachgeschosswohnung · Eigentumswohnung	ETAGE · GEBÄUDE Obergeschoss im freist. Zweifamilienhaus
WOHNFLÄCHE (CA.) 93,90 m² auf einer Ebene	ZIMMER 3
BAUJAHR · BAUWEISE 1986 · massiv (Mauerwerk mit Klinker)	BEZUG sofort bezugsfrei · gepflegter Zustand
GRUNDSTÜCK · ANTEIL 685 m² gesamt · Miteigentumsanteil 382/1.000	GARTEN · KELLER Sondernutzung Garten ca. 340 m² · Keller ca. 11,53 m²
STELLPLÄTZE 1 Außenstellplatz · im Kaufpreis enthalten	EINBAUKÜCHE inklusive im Kaufpreis enthalten
HEIZUNG Öl-Zentralheizung · Solarthermie-Unterstützung	ENERGIE Verbrauchsausweis · 77,8 kWh/(m²·a) · Klasse C

Flächen sind Circa-Werte laut Wohnflächenberechnung. Maßgeblich sind der notarielle Kaufvertrag und die Teilungserklärung.



Hell, offen, zum Wohlfühlen

Der Wohn- und Essbereich geht fließend ineinander über und wird über große Fenster und die Balkontür mit Tageslicht durchflutet. Ein praktischer Grundriss verbindet alle Räume auf einer Wohnebene über den zentralen Flur.



WOHNBereich · ZUGANG ZUM SONNENBALKON



WOHNEN · OFFENER RAUM MIT ESSBEREICH



ESSBEREICH · ÜBERGANG ZUM WOHNEN

Einbauküche inklusive

Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten – mit Fenster, freiem Blick ins Grüne und viel Stauraum. Bereit zum sofortigen Einzug.



KÜCHE · EINBAUKÜCHE MIT FENSTERBLICK



KÜCHE · CERANFELD, KÜHL-/GEFRIERKOMBINATION

IMPRESSIONEN

Räume & Rückzugsorte



SCHLAFZIMMER



ZWEITES SCHLAFZIMMER · FLEXIBEL ALS
ARBEITEN / GÄSTE



DIELE · ZENTRALER FLUR



ESSBEREICH UNTER DACHSCHRÄGE



A photograph of a modern outdoor terrace. The terrace is covered by a wooden pergola with a slanted roof made of horizontal wooden planks. The floor is paved with large, light-colored rectangular tiles. On the left, there is a large glass door leading into the house. In the center, there is a wicker sofa with purple cushions. To the right, there is a wicker armchair with a purple cushion. A small, round, white outdoor lamp is mounted on the wall. In the background, there is a view of a landscape with trees and a clear sky.

FREIRAUM · WESTSEITE

Der Blick, der bleibt

Der großzügige, überdachte Sonnenbalkon öffnet sich nach Westen – mit freiem Fernblick über Schefflenz und die angrenzenden Felder. Dazu ein eigener Garten von rund 340 m² als Sondernutzungsrecht. Der ideale Ort für den Abend.

Raumaufstellung

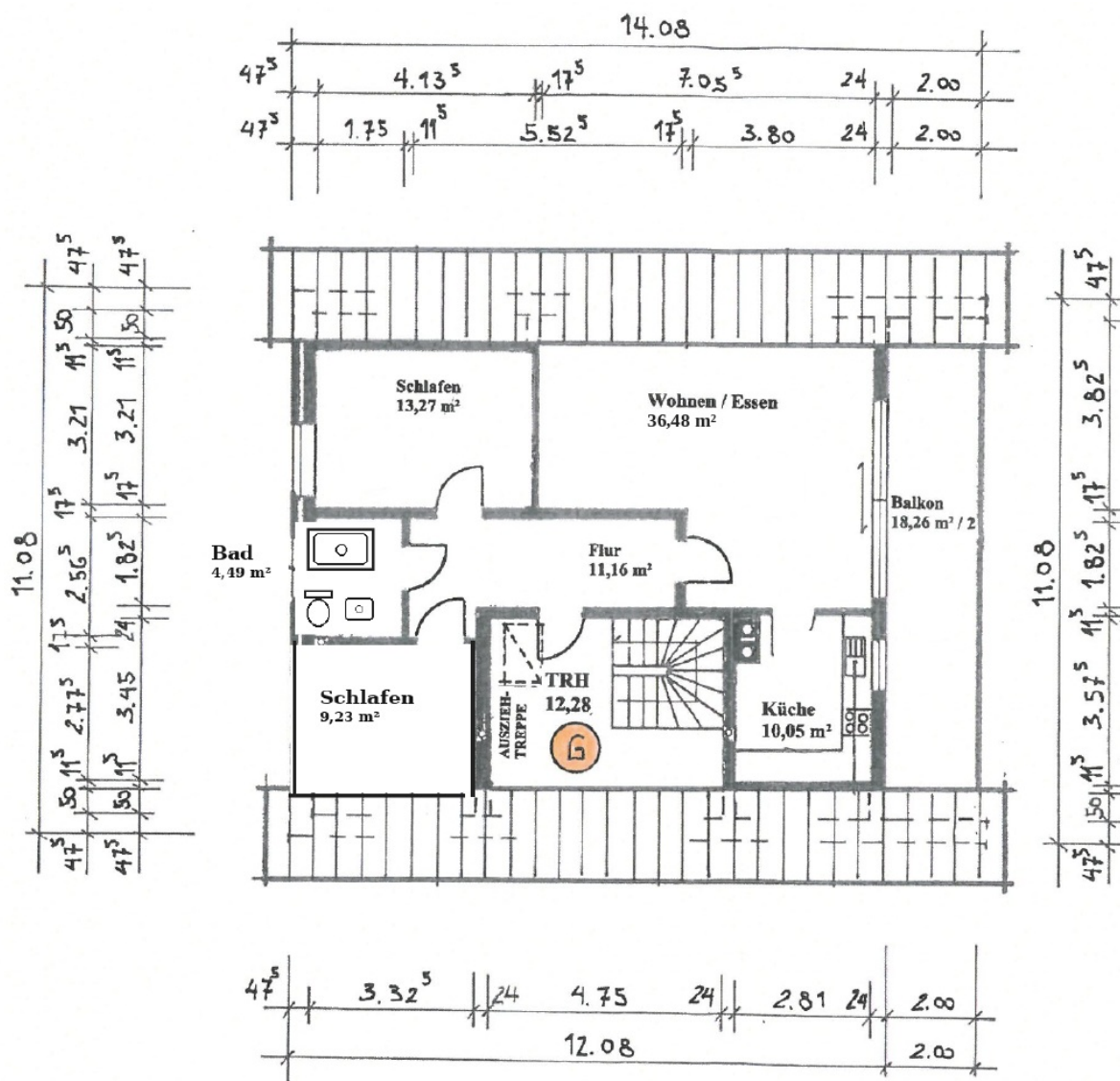
RAUM	WOHNFLÄCHE (CA.)
DACHGESCHOSS · WOHNEBENE	
Wohnen / Essen	36,48 m ²
Schlafen I	13,27 m ²
Schlafen II	9,23 m ²
Küche	10,05 m ²
Bad	4,49 m ²
Flur	11,16 m ²
FREIRAUM	
Balkon (anteilig, ½)	9,13 m ²
Wohnfläche gesamt (ca.)	93,90 m²

Einzelflächen gemäß Aufteilungsplan vom 09.02.2024 (M 1:100). Die Wohnfläche beträgt gemäß geprüfter Wohnflächenberechnung ca. 93,90 m² (Dachschrägen und Balkon anteilig berücksichtigt); die Summe der ausgewiesenen Einzelflächen kann hiervon abweichen. Maßgeblich sind Teilungserklärung, Aufteilungsplan und die geprüfte Wohnflächenberechnung.

NEBENRÄUME · NICHT TEIL DER WOHNFLÄCHE	FLÄCHE (CA.)
Spitzboden (Dachraum, über der Wohnung)	11,37 m ²
Keller (UG)	11,53 m ²
KFZ-Stellplatz (1 Stück)	18,25 m ²

Angaben zu Spitzboden, Keller und Stellplatz gemäß notarieller Teilungserklärung vom 09.02.2024 (Abschnitt Sondereigentum der Einheit); nicht Bestandteil der Wohnfläche. Maßgeblich sind Teilungserklärung und Aufteilungsplan.

Grundriss der Einheit



DACHGESCHOSS · GRUNDRISS (SCHEMATISCH)

Grundriss auf Basis des Aufteilungsplans zur Teilungserklärung vom 09.02.2024 (Blatt 3 · Dachgeschoss), Raumnutzung an den tatsächlichen Zustand angepasst. Darstellung dient der Illustration und ist nicht maßstabsgetreu; für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Maßgeblich sind Teilungserklärung und Aufteilungsplan.

Ausstattung & Energie

Solide Substanz aus dem Baujahr 1986 in massiver Bauweise, kombiniert mit solidem Energiewert. Einzelheiten sind vor Ort zu prüfen; maßgeblich sind Kaufvertrag, Teilungserklärung und die Angaben des Eigentümers.

Massive Bauweise

Massivmauerwerk mit Klinker-Verblendung,
Massivdecken, Satteldach mit
Ziegeleindeckung, voll unterkellert

Bad + WC

gefliestes Bad mit Dusche und WC

Öl-Zentralheizung

zentrale Heizung, Wärmeerzeuger erneuert
(2011), mit solarthermischer Unterstützung

Einbauküche inklusive

moderne Einbauküche, im Kaufpreis enthalten

Kunststofffenster

doppelt verglast (Isolierglas), teils mit Rollläden

Sonnenbalkon

überdacht, Westausrichtung, freier Fernblick
über die Felder

Bodenbeläge

Fliesen im Wohnbereich, Laminat in den
Schlafzimmern

Keller & 1 Stellplatz

eigener Keller im UG (ca. 11,53 m²) · ein
Außenstellplatz, im Kaufpreis enthalten

ENERGIEAUSWEIS Verbrauchsausweis	ENDENERGIEVERBRAUCH 77,8 kWh/(m²·a)
ENERGIETRÄGER · KLASSE Heizöl · Effizienzklasse C	BAUJAHR · GÜLTIG BIS 1986 · 29.01.2034

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis nach GEG, Reg.-Nr. BW-2024-004914086) bezieht sich auf das Gesamtgebäude (freistehendes Zweifamilienhaus).

Wohnen in Schefflenz

Oberschefflenz ist der größte Ortsteil der Gemeinde Schefflenz (rund 4.000 Einwohner) im Neckar-Odenwald-Kreis. Das Haus steht in einem ruhigen reinen Wohngebiet, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, mit Feldern und Odenwald direkt vor der Tür.

Bahn & Verkehr

S-Bahn RheinNeckar S1 ab Oberschefflenz, stündlich nach Mosbach und Osterburken

Bus in Laufnähe

Buslinien 615, 835 und 842 fußläufig erreichbar

Versorgung

Supermarkt, Bäckerei, Friseur und Apotheke im Ort; Restaurants fußläufig

Schulen & Kinder

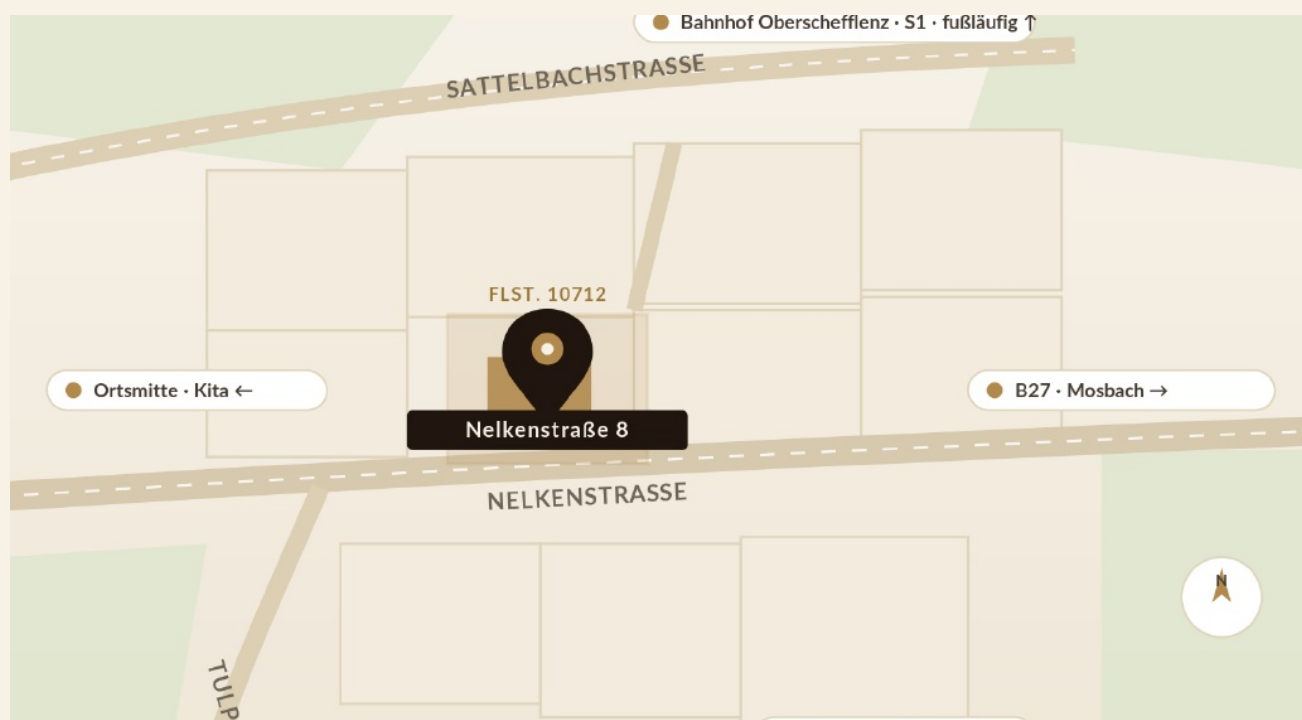
Grundschule und Kitas vor Ort; weiterführende Schulen in Mosbach und Adelsheim

Freizeit & Natur

Wandern und Radeln im Odenwald und Bauland; Erholung vor der Haustür

Anbindung

schnell in Mosbach; überregional über Bahn sowie B27 und A81 in Ortsnähe



STANDORTKARTE · OBERSCHEFFLENZ (SCHEMATISCH, NICHT MASSSTABSGETREU)

Eigennutzer & Kapitalanleger

FÜR EIGENNUTZER

Wohnen auf einer Ebene

ca. 93 m², 3 Zimmer, praktischer Grundriss

Eigener Garten

ca. 340 m² Sondernutzung – selten bei einer Wohnung

Sonnenbalkon

West, überdacht, freier Fernblick

Bezugsfrei

sofort einziehen, Einbauküche inklusive

FÜR KAPITALANLEGER

Gepflegter Bestand

Baujahr 1986, massive Bauweise

Eigene Einheit

im Grundbuch abgetrennt, eigenständig vermietbar

1 Stellplatz inklusive

zusätzliches Vermietungspotenzial

Solide Lage

Schefflenz mit S-Bahn-Anschluss

SO BEGLEITET SIE PLAN A

01

Erstberatung

Bedarf und Ziele klären

02

Finanzierung

Konditionen und Förderung prüfen

03

Kaufabwicklung

Reservierung und Notartermin

04

Übergabe

Schlüssel und Begleitung

Die Einordnungen sind objektbezogen. Eine Garantie für Vermietbarkeit, Miethöhe oder Wertentwicklung ist damit nicht verbunden.

Finanzierung aus einer Hand

Plan A steht für Immobilien **und** Finanzierung. Auf Wunsch begleitet Sie derselbe Ansprechpartner auch bei der Finanzierung – schnell, bankenübergreifend und mit einer belastbaren Einschätzung zur Machbarkeit.

— IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK —

Bankenübergreifend

Konditionen vieler Banken im direkten Vergleich

Kostenlos

Erstberatung & Machbarkeit unverbindlich für Sie

Schnell

zügige Einschätzung Ihrer Möglichkeiten – aus einer Hand

— SO LÄUFT IHRE FINANZIERUNG —

01

Anfrage

Sie schildern uns kurz Ihr Vorhaben – unverbindlich und kostenlos.

02

Vergleich

Wir stellen Konditionen zahlreicher Banken für Sie gegenüber.

03

Beratung

Persönliche Einschätzung zu Machbarkeit und nächsten Schritten.

04

Zusage

Sie entscheiden sich – wir begleiten Sie bis zur Finanzierungszusage.

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Kostenlos & unverbindlich zu Ihrer Finanzierung

Wir vergleichen Angebote zahlreicher Finanzierungspartner.

Kostenlose Finanzierungsberatung anfragen

Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar & Grundbuch sowie Käuferprovision) betragen üblicherweise ca. 10 % des Kaufpreises. Angaben zur Finanzierung sind unverbindlich, ersetzen keine individuelle Beratung und begründen keine Finanzierungszusage; maßgeblich sind Bonität, Objekt, Marktlage sowie die Konditionen der finanzierenden Bank. Plan A ist Ansprechpartner für Verkauf und Finanzierung und weder Steuer- noch Rechtsberater.

Ihr Ansprechpartner

Plan A Immobilien & Finanzierung begleitet Sie bei der Auswahl der passenden Einheit, der individuellen Finanzierungsprüfung inklusive möglicher Förderprogramme sowie bei der Kaufabwicklung – als Ansprechpartner für Verkauf und Finanzierung.



Ali Artun

PLAN A IMMOBILIEN & FINANZIERUNG

Buchenstraße 9 · 74834 Elztal-Dallau

Telefon 0173 6259429 · WhatsApp · Termine nach Vereinbarung

info@plana-immobilien-finanzenzierung.com

plana-immobilie.com · Instagram @plana_immobilien_finanzenzierung



RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer und aus den Vorunterlagen bereitgestellten Informationen; für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan, die geprüfte Wohnflächenberechnung und die dort vereinbarten Inhalte. Flächen sind Circa-Werte. Der Energieausweis (Verbrauchsausweis) bezieht sich auf das Gesamtgebäude. Finanzierungs- und etwaige Renditeangaben sind unverbindliche Modellrechnungen und stellen keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung dar.