Verkaufsexposé

# Fischerstraße 23

77836 Rheinmünster, Ortsteil Greffern

**Sanierungsbedürftiges Dreifamilienhaus mit Garage auf ca. 1.140 m² Grundstück, angrenzendes Gartengrundstück (ca. 1.533 m²) kann mit erworben werden**

**Mindestgebot provisionsfrei**

# 241.000 Euro.

## 1. Objekt auf einen Blick

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Dreifamilienwohnhaus mit Garage, Gartengrundstück |
| **Anschrift** | Fischerstraße 23, 77836 Rheinmünster (Ortsteil Greffern) |
| **Grundstück** | Hausgrundstück ca. 1.140 m²,<br>Gartengrundstück ca. 1.533 m² kann optional mit erworben werden |
| **Flurstücke** | Flst. Nr. 56 und Flst. Nr. 56/2 (Teilfläche ca. 1.140 m²) |
| **Wohnfläche** | ca. 245 m² (EG ca. 90 m², 1. OG ca. 93 m², DG ca. 62 m²) |
| **Baujahr** | ca. 1900, Anbau 1968 |
| **Zustand** | sanierungsbedürftig |
| **Vermietung** | leerstehend, keine Mietverhältnisse (zuvor Flüchtlingsunterkunft) |
| **Verfügbarkeit** | Nach notarieller Beurkundung und Kaufpreiszahlung |

## 2. Gebäude und Ausstattung

### Raumaufteilung

| | |
|---|---|
| **Kellergeschoss** | 4 Kellerräume, Heizraum, Tankraum, zwei Treppenhäuser |
| **Erdgeschoss (Wohnung 1, ca. 90 m²)** | Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Schopf |
| **1. Obergeschoss (Wohnung 2, ca. 93 m²)** | Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon, Schopf; linker Bereich ca. 1900, Anbau 1968 |
| **Dachgeschoss (Wohnung 3, ca. 62 m²)** | Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad, Loggia |
| **Nebengebäude** | Garagengebäude |

Die Grundrisse entsprechen im Wesentlichen den tatsächlichen Gegebenheiten.

### Technik

- Heizung: Ölheizung (Handlungsbedarf)
- Elektrik: teilweise Erneuerung 2018 (Handlungsbedarf))

## 3. Grundstücke und Grundbuch¸ Lasten

| | |
|---|---|
| **Grundbuch** | Amtsgericht Achern, Grundbuch von Greffern, Blatt 1379 |
| Flurstück | Flst. Nr. 56, Fischerstraße 23, Flst. Nr. 56/3, Fischerstraße |
| Kaufgegenstand | Wohnhaus mit Garage |
| Grundbuch Abt. II | Keine Eintragungen |
| Grundbuch Abt. III | Keine Eintragungen |
| Baulasten | Keine Eintragungen |
| Denkmalschutz | Kein Eintrag in Denkmalliste |

## 4. Energieausweis (Pflichtangaben nach § 87 GEG)

| | |
|---|---|
| **Art des Energieausweises** | Bedarfsausweis |
| **Endenergiebedarf** | 244,2 kWh/(m²·a) |
| **Wesentlicher Energieträger** | Heizöl |
| **Baujahr des Gebäudes** | ca. 1900, Anbau 1968 |
| **Baujahr der Wärmeerzeugungsanlage** | 1991/1999 |
| **Energieeffizienzklasse** | G |
| **Ausstellungsdatum / Gültig bis** | 28.09.2017 / 27.09.2027 |

Diese Angaben müssen bereits in der Immobilienanzeige bzw. im Exposé stehen. Der Energieausweis ist Kaufinteressenten spätestens bei der Besichtigung vorzulegen und nach Vertragsabschluss im Original oder als Kopie zu übergeben.

## 5. Erschließung und Baurecht

| | |
|---|---|
| **Erschließung** | Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefon vorhanden;<br>Straße voll ausgebaut |
| **Zufahrt** | öffentliche Straße |
| **Bebauungsplan** | Greit und Zain |
| **Altlasten** | Nicht im Altlastenkataster aufgeführt |

## 6. Kaufpreis und Kosten

- Mindestgebot **241.000 €**
- Nicht enthalten sind Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer (in Baden-Württemberg 5,0 %).
- Käuferprovision: **keine** Provision (Direktverkauf durch Gemeinde)

## 7 Verkaufsverfahren

- Kaufangebote bitte ausschließlich in Schriftform einreichen.
- Zuschlag durch: Gemeinderat
- Besichtigung nach Terminvereinbarung.
- Der Verkauf erfolgt wie gesehen, unter Ausschluss der Sachmängelhaftung, soweit gesetzlich zulässig.

## 8. Kontakt und Unterlagen

**Gemeinde Rheinmünster, LIndenbrunnenstraße 1, 77836 Rheinmünster**
Ansprechpartner: Konrad Reith · Telefon 07227 9555-30 · konrad.reith@rheinmuenster.de

**Anhang**: Lageplan / Übersichtskarte mit Abgrenzung der Teilfläche

Auf Anfrage erhältlich: Grundrisse, Grundbuchauszug, Energieausweis, Fotografien

## 9. Rechtliche Hinweise

**Haftungsausschluss.** Dieses Exposé dient als unverbindliche Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf vorliegenden Informationen und externen Unterlagen. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen; Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Alle Daten sind vor Vertragsabschluss vom Käufer und vom Notar zu prüfen.

**Formvorschrift.** Ein Grundstückskaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung (§ 311b BGB).

**Urheberrecht.** Texte, Pläne und Fotos sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden.

**Datenschutz.** Personenbezogene Daten von Interessenten werden nur zur Abwicklung des Verkaufs verarbeitet (Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO). Informationen nach Art. 13 DSGVO,
Link zur Datenschutzerklärung der Gemeinde: Gemeinde Rheinmünster: Datenschutzerklärung

Stand: 05.11.2026