Verkaufsexposé

Bannstraße 19

77836 Rheinmünster, Ortsteil Stollhofen

Dreifamilienhaus (Baujahr 1953) auf ca. 805 m² Grundstück, teilvermietet

Mindestgebot provisionsfrei

424.000 Euro.

1. Objekt auf einen Blick

Objektart	Freistehendes Dreifamilienhaus, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Anschrift	Bannstraße 19, 77836 Rheinmünster (Ortsteil Stollhofen)
Grundstück	Teilfläche von ca. 805 m² aus Flst. Nr. 3197; Teilung und Vermessung vor Verkauf
Wohnfläche	ca. 274 m² (EG ca. 108,85 m², 1. OG ca. 108,85 m², DG ca. 56,39 m²)
Baujahr	1953 (laut Bauakte), im EG und 1. OG kontinuierlich modernisiert
Zustand	normal; Unterhaltungsstau im Dachgeschoss, Wände überwiegend malermäßig zu überarbeiten
Vermietung	EG und 1. OG vermietet, DG leerstehend
Verfügbarkeit	Nach notarieller Beurkundung und Kaufpreiszahlung; bestehende Mietverhältnisse gehen auf den Käufer über

2. Gebäude und Ausstattung

Raumaufteilung

Kellergeschoss	4 Kellerräume, Heizraum, Waschküche; Zugang über innenliegende Treppe und Außentreppe
Erdgeschoss (Wohnung 1, ca. 108,85 m²)	4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele, überdachte Terrasse; Einbauküche
1. Obergeschoss (Wohnung 2, ca. 108,85 m²)	4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Diele; Einbauküche
Dachgeschoss (Wohnung 3, ca. 56,39 m²)	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Diele; Einbauschränke

- Wohnflächen laut Bauakte, nicht nach WoFlV berechnet.
- Heizung: Gaszentralheizung, Baujahr 1988, Brenner erneuert 2024; Warmwasser zentral über die Heizung

3. Grundstück und Grundbuch

Grundbuch	Amtsgericht Achern, Grundbuch von Stollhofen, Blatt 74, lfd. Nr. 275
Flurstück	Flst. Nr. 3197, Bannstraße 19, 21,
Kaufgegenstand	Teilfläche von ca. 805 m² mit dem Wohnhaus. Zeichnerische Abgrenzung siehe Lageplan im Anhang. Die Kosten für Vermessung und Teilung trägt die Gemeinde.
Grundbuch Abt. II	Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten: Duldung von bis zu zwei Ferngasleitungen (Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH) sowie Duldung einer Schalt- und Umspannstation einschließlich Zu- und Ableitungen (Rheinelektra AG, lastend auf einer Teilfläche).
Grundbuch Abt. III	Keine Eintragungen
Baulasten	Abstandsflächenbaulast: bei weiterer Bebauung ist ein Abstand von 3,60 m zur Umfassungswand des Nachbargebäudes einzuhalten. Der Kaufgegenstand ist davon nicht betroffen.
Gartenhütte	Die Gartenhütte gehört nach Angabe dem Mieter im EG und ist nicht Kaufgegenstand.

4. Vermietung

Wohnung 1 (EG)	vermietet
Wohnung 2 (1. OG)	vermietet
Wohnung 3 (DG)	leerstehend
Mietverträge / Kautionen	Die Mietverhältnisse gehen nach § 566 BGB mit dem Eigentum auf den Käufer über. Namen und persönliche Daten der Mieter werden erst nach Kaufpreiszahlung offengelegt.

5. Energieausweis (Pflichtangaben nach §§ 80, 87 GEG)

Art des Energieausweises	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf bzw. -verbrauch	322,1 kWh (m² a)
Wesentlicher Energieträger	Erdgas
Baujahr des Gebäudes	1953
Baujahr der Wärmeerzeugungsanlage	1988 (Brenner 2024 erneuert)
Energieeffizienzklasse	H
Ausstellungsdatum / Gültig bis	05.11.2026 / 04.11.2036

6. Erschließung und Baurecht

Erschließung	Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefon vorhanden; Straße voll ausgebaut
Zuwegung	Die Teilfläche ist fußläufig über einen Gehweg von der Bannstraße aus erschlossen.
Stellplätze	Auf dem Kaufgegenstand befinden sich **keine** PKW-Stellplätze.
Denkmalschutz	kein Eintrag in der Liste der Kulturdenkmale
Altlasten	laut Auskunft vom 27.04.2026 keine Verdachtsfläche im Altlastenkataster

7. Kaufpreis und Kosten

- Mindestgebot: **424.000 €**
- Nicht enthalten: Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer (in Baden-Württemberg 5,0 %). Die Kosten für Vermessung und Teilung trägt die Gemeinde.
- Käuferprovision: **keine** Provision, Direktverkauf durch Gemeinde

8. Verkaufsverfahren

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

9. Kontakt und Unterlagen

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

Anhang: Lageplan/Übersichtskarte (Liegenschaftskarte mit Markierung der Teilfläche)

Auf Anfrage erhältlich: Grundbuchauszug, Grundrisse, Baulastenauskunft, Energieausweis, Fotografien (außen, Keller)

10. 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 Circa-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