

**Die Stadt Adelsheim verkauft:**  
**Einseitig angebautes Wohnhaus mit zwei Wohnungen und Garage**  
**in zentraler Wohnlage in Adelsheim**



Für die Immobilie wurde ein Mindestkaufpreis in Höhe von 256.000,- € festgesetzt.

Die Angebotsabgabe ist in Textform (schriftlich oder per Mail) bis einschließlich Montag, den 19.05.2025 möglich.

Für Kaufinteressierte wird ein gemeinsamer Besichtigungstermin angeboten, welcher voraussichtlich in der Kalenderwoche 19 oder 20 stattfinden wird. Wir bitten Sie, sich hierfür bei der Stadt Adelsheim anzumelden.

Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist erhält das Höchstangebot den Zuschlag.

Stadt Adelsheim

Ansprechpartner: Herr Julian Bauer

Marktstraße 7, 74740 Adelsheim

grundstuecke@adelsheim.de

### **Lage**

- In der ca. 5300 Einwohner-großen Stadt Adelsheim (Neckar-Odenwald-Kreis, Norden Baden-Württembergs)

- Im Stadtgebiet: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Banken, Kindergärten, eine Gesamtschule, ein Gymnasium
- vielseitiges Angebot für Sport- und Freizeitgestaltung

### **Objekt**

- Wohnhaus mit 2 vermietbaren Wohnungen und Garage in zentraler Lage
- Beide Wohnungen sind zum jetzigen Zeitpunkt unbefristet vermietet
- Wenige Minuten zu Fuß zur Innenstadt oder den Schulen
- 2 Wohnungen mit 154 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
  - Wohnung 1: 1 Küche, 1 Badezimmer, 2 Zimmer
  - Wohnung 2: 1 Küche, 1 Badezimmer, 4 Zimmer
  - Dachgeschoss zum Ausbau vorbereitet
- Großzügige Terrasse, durch Wohn- und Essbereich erreichbar, führt zum Rest des 904 m<sup>2</sup> großen Grundstücks
- In der Nähe: Autobahnauffahrt Osterburken auf A81 Richtung Heilbronn oder Würzburg, Bahnanschluss Richtung Heidelberg oder Stuttgart

### **Ausstattung und vorgenommene Sanierungen**

- Baujahr 1988/1989
- Holzglasisolierfenster
- Böden: Parkett und Fliesen
- Zentralheizung: Öl
- Besonderheiten: große Terrasse, Garage

### **Sanierungen der letzten Jahre:**

- Dämmung der Außenwände vor allem die Eckverbindungen und die Fenster
- Bodendämmung des darüber liegenden Dachbodens

### **Aufteilung**

Erdgeschoss:	2 Zimmer, Diele, Küche, Badezimmer, WC, 2 Kellerräume, Waschküche, Heizraum mit Zugang zur Garage, Tankraum
Obergeschoss:	4 Zimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum, WC, Flur, Zugang zur Terrasse und zum Grundstück
Dachgeschoss:	Ausbaureserve

### **Grundstück:**

Flst 517/3 mit 904 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße, Obere Austraße 13 a, 74740 Adelsheim

Alle bisher angefallenen Anlieger- und Erschließungskosten sind bezahlt und im Kaufpreis enthalten. Übernahme des Anwesens nach Absprache.



### Wohnflächenberechnung:

#### Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

##### Erdgeschoss: Einliegerwohnung

WC	1.135	x	2.51	=	2.85 qm
Bad	2.76	x	2.51	=	6.93 qm
Diele	5.01	x	1.01		
	+ 4.01	x	1.375	=	10.57 qm
Küche	2.26	x	3.825	=	8.64 qm
Schlafen	4.01	x	3.825	=	15.34 qm
Wohnen	4.45	x	4.95	=	22.03 qm
					66.69 qm
./. 3% Putz					1.99 qm
					64.37 qm

##### Obergeschoss:

Kind	4.01	x	3.76	=	15.08 qm
WC	1.01	x	2.51	=	2.54 qm
Abstellraum	1.01		2.51	=	2.54 qm
Bad	2.635	x	2.51	=	6.61 qm
Essen	4.51	x	3.76		
	+0.625	x	1.135		
	-1.00	x	0.40	=	17.27 qm
Küche	2.26	x	3.885	=	8.78 qm
Schlafen	4.01	x	3.885	=	15.58 qm
Wohnen	4.45	x	5.01		
	+0.625	x	1.135	=	23.31 qm
					91.91 qm
./. 3% Putz					2.76 qm
					89.15 qm

##### Nutzfläche Erdgeschoss:

Tankraum	3.26	x	1.885	=	6.15 qm
Heizraum	2.135	x	3.76	=	8.03 qm
Keller	2.26	x	3.76	=	8.50 qm
Keller	2.385	x	2.51	=	8.97 qm
Waschküche	2.385	x	3.76		8.97 qm
					40.62 qm
./. 3% Putz					1.22 qm
					39.40 qm



Nutzfläche Garage:

Garage	3.26	x	5.01	=	39.40 qm
--------	------	---	------	---	----------

Bebaute Fläche

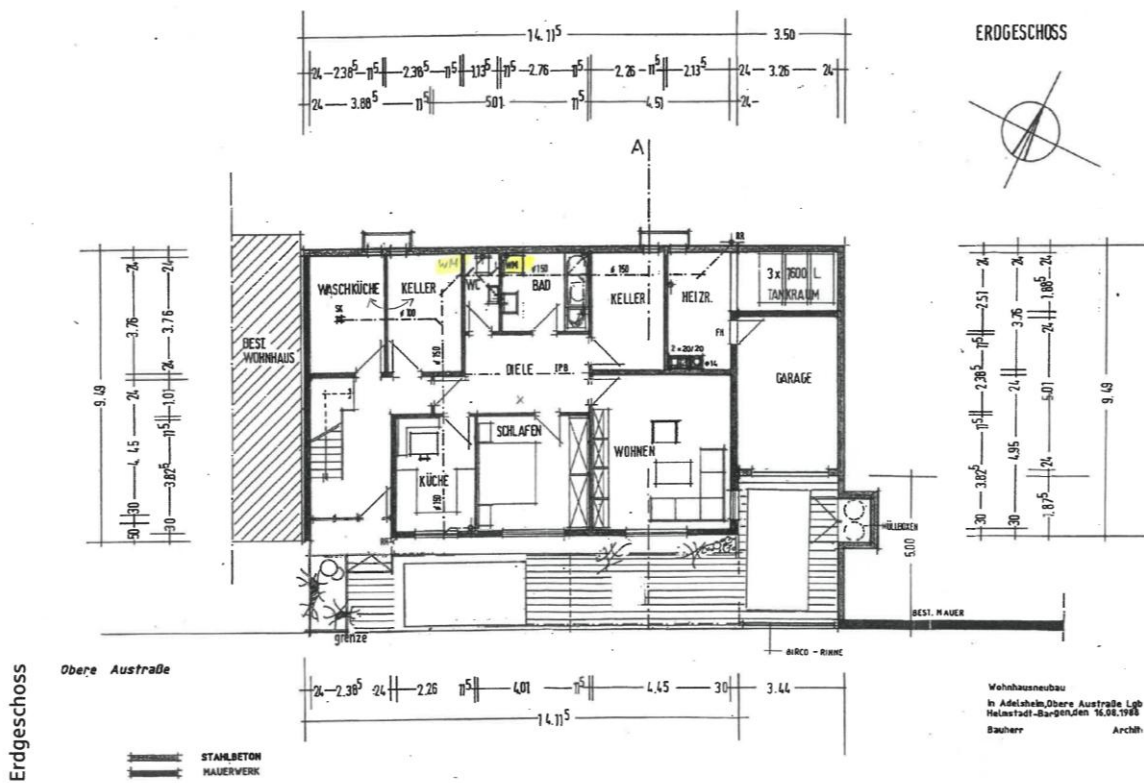
Erdgeschoss	14.115	x	9.79	=	133.95 qm
Obergeschoss	14.175	x	9.61	=	136.22 qm
Garage	3.50	x	7.615	=	26.55 qm

Umbauter Raum nach Din 277

Erdgeschoss	133.95	x	2.80	=	375.06 qm
Obergeschoss	136.22	x	2.70	=	367.78 qm
Garage	136.22	x	5.03/2x1/3	=	144.20 qm
Umbauter Raum gesamt					857.05 qm

Garage	26.65	x	2.65	=	70.62 qm
--------	-------	---	------	---	----------

WM = Waschmaschinenanschluss  
 RM = Rauchmelder

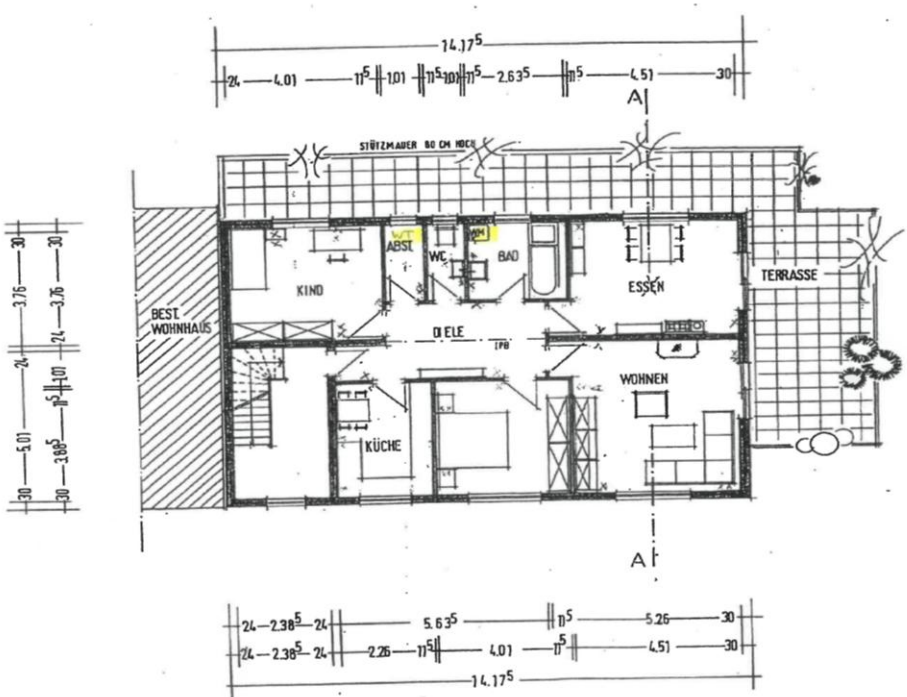


Pläne

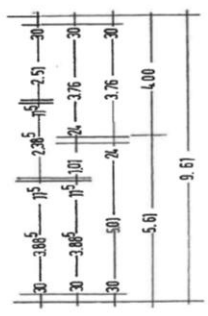
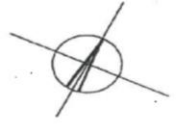


WH = Waschmaschinenanschluss + Waschmaschine  
 WT = Wäschetrockner  
 RM = Rauchmelder

Obergeschoss

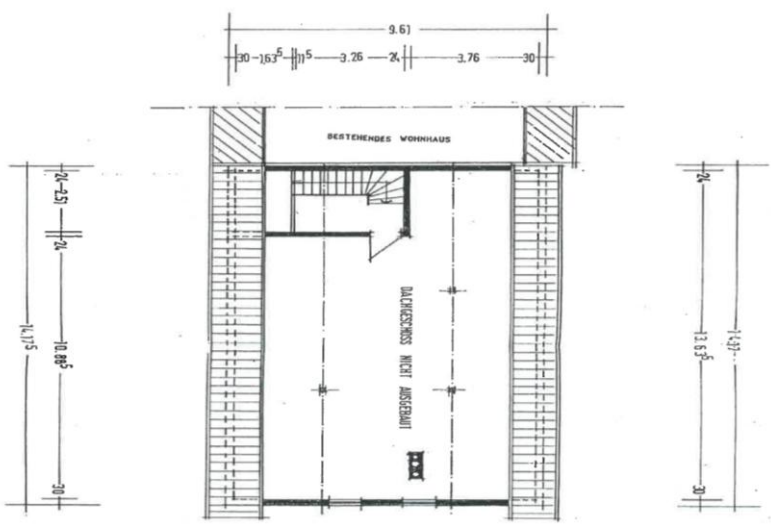


OBERGESCHOSS

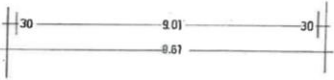
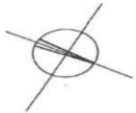


Wohnhausneubau  
 in Adelsheim, Obere Austraße Lgb.Nr. 517/3  
 Heilmstadt-Bargen, den 16.08.1988  
 Bauherr Architekt *he*

Dachgeschoss

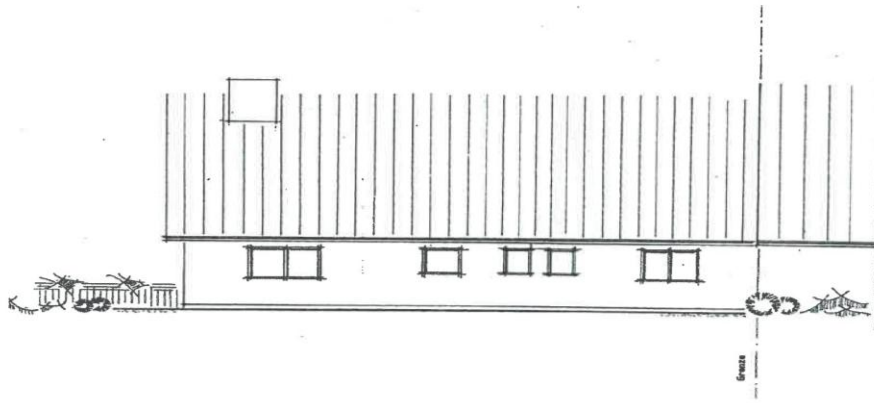


DACHGESCHOSS



VORLAGE: NEUBAU  
 IN ADELSHAIM, OBERE AUSTRASSE LGB.NR. 517/3  
 HEILMSTADT-BARGEN, DEN 16.08.1988  
 BAUHERR ARCHITECT *he*

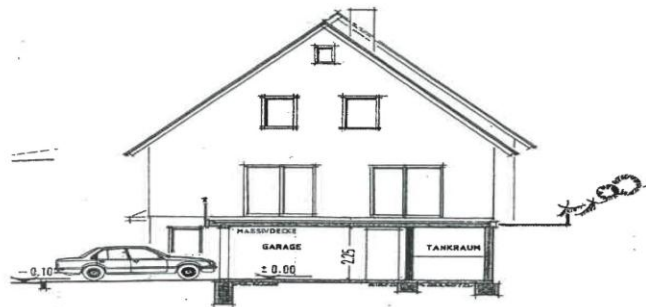
Ansicht Norden



ANSICHT NORDEN

Ansicht Osten

ANSICHT OSTEN



Schnitt

SCHNITT A-A

