

Sacherl

(Kleinbauernhof)

Bundesrepublik Deutschland, Freistaat Bayern, Regierungsbezirk Oberpfalz,
Landkreis Regensburg, Gemeinde Stadt Hemau, Ortsteil 93155 Aicha

Im deutschsprachigen Raum ist die Definition eines Sacherls ein kleines (ehemaliges) landwirtschaftlichen Gut, am Lande gelegen, wie z. B. ein altes bescheidenes Bauernhaus mit Garten und Stadl.

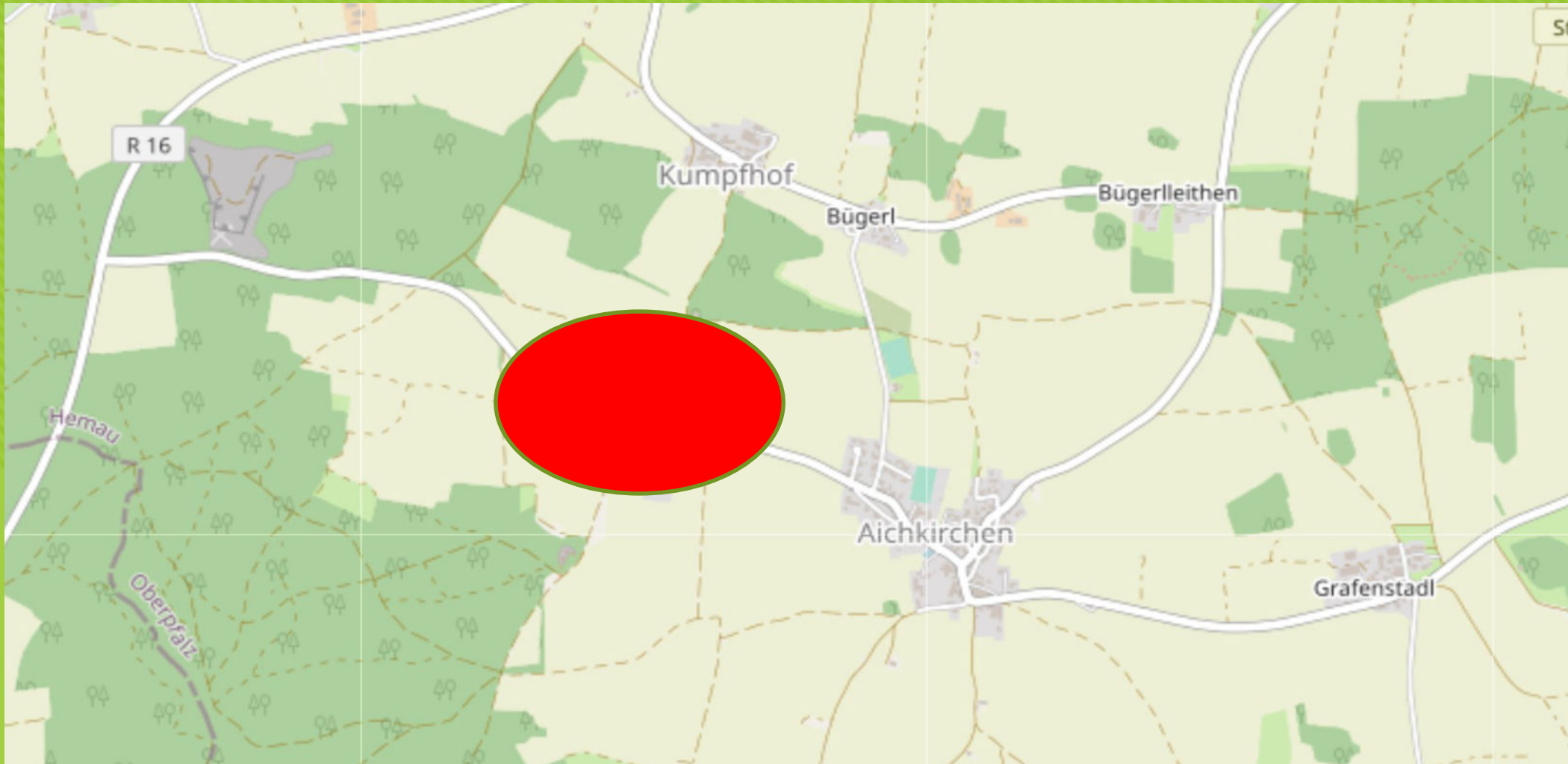
.... eine Immobilie für den Liebhaber, den Hobby-Landwirt, den Naturfreund schlechthin !

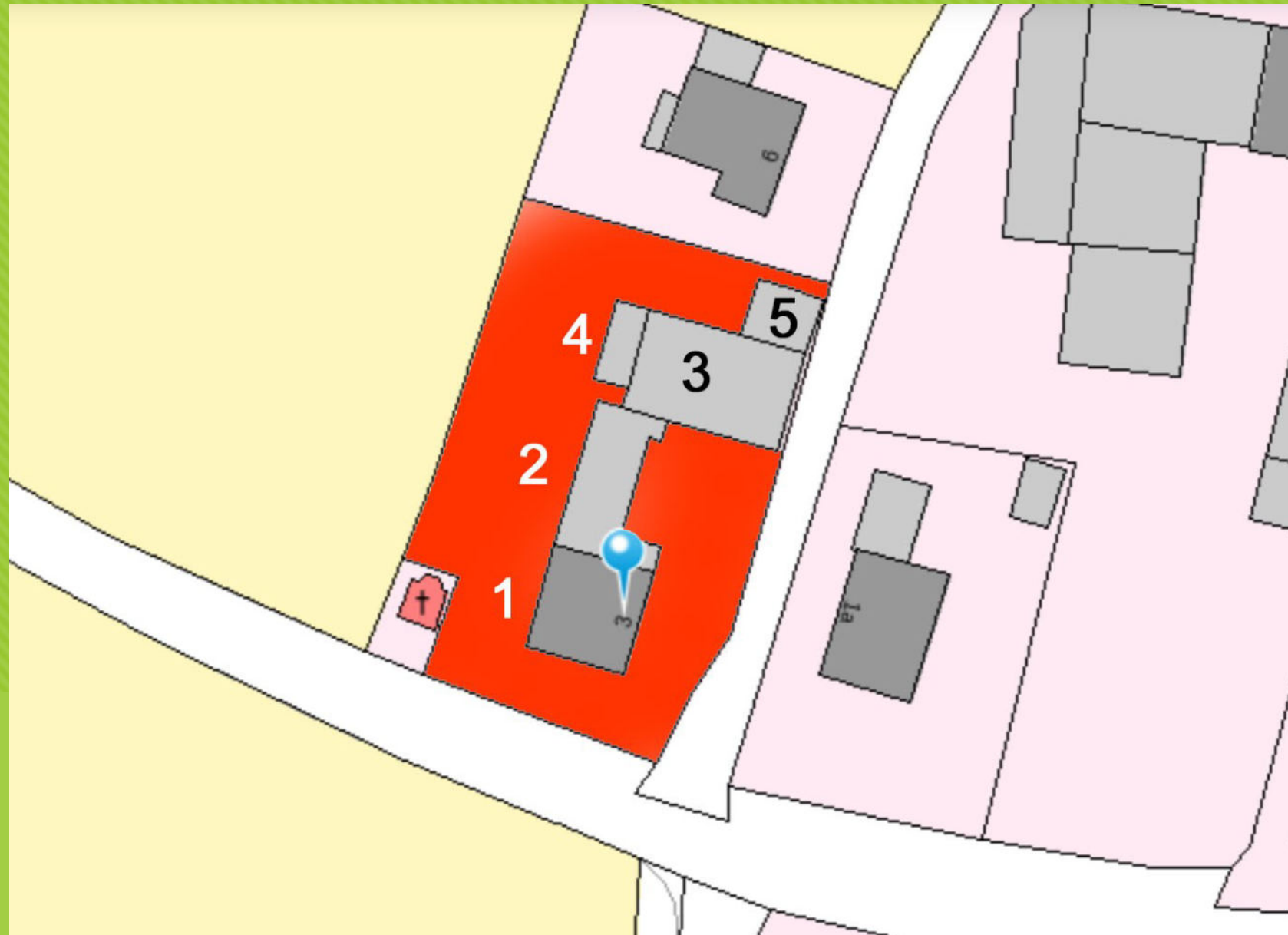
Hinweis in der Bayernkarte zum Standort der Immobilie

Unser Kartenmaterial wurde uns entweder aus dem Bayernatlas oder aus openstreetmap dankenswerterweise zur Verfügung gestellt. Die Verwendung ist ausdrücklich nicht genehmigungspflichtig und ist lizenzfrei.

Diese Offerte unterliegt übrigens dem uneingeschränkten **copy-right** zugunsten der Firma KS Immobilien in D-93073 Neutraubling.

**Auszug
aus dem
Straßenplan**





- 1 = Wohnhaus**
- 2 = Stallung**
- 3 = Scheune**
- 4 = Remise**
- 5 = Unterstand**



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Regensburg - Außenstelle Hemau -

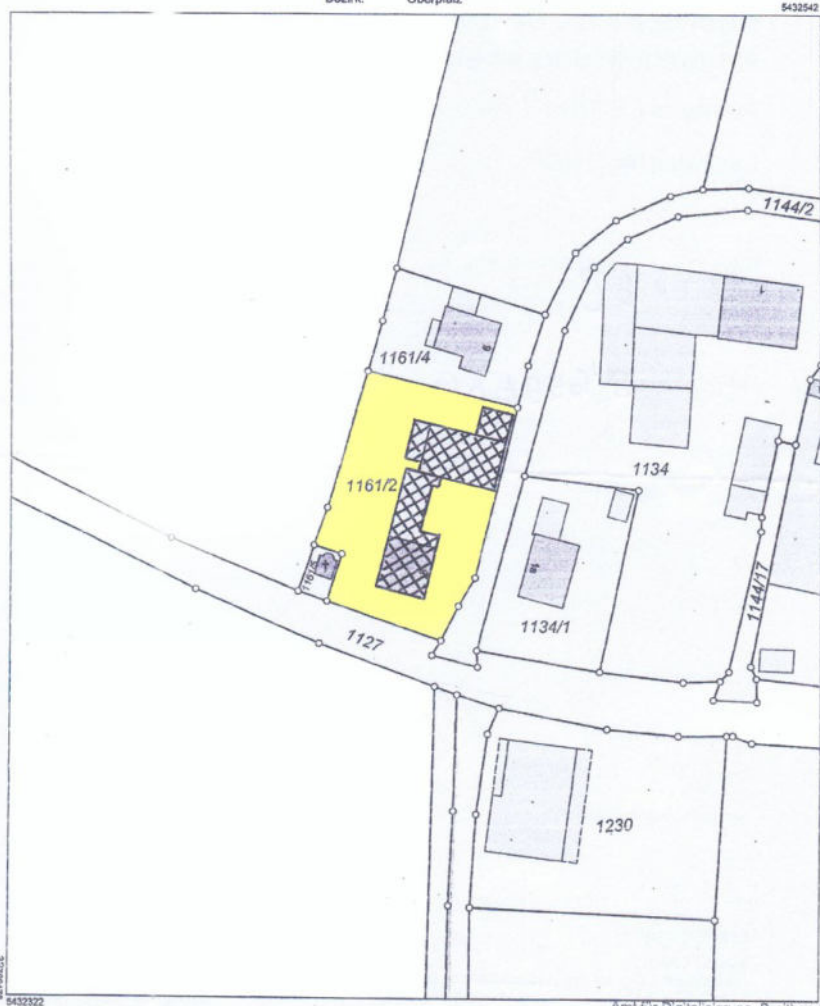
Kirchengasse 12
93155 Hemau

Flurstück: 1161/2
Gemarkung: Aichkirchen

Gemeinde: Stadt Hemau
Landkreis: Regensburg
Bezirk: Oberpfalz

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 01.09.2023



Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Regensburg
Franziskanerplatz 10
93159 Regensburg
Handwritten signature
Büro und KundenServiceleistungen

ks-immobilien
online
seit 1989

Die aufstehenden Gebäulichkeiten befinden sich auf einem Grundstück mit exakt 1.782 Quadratmetern.

Es handelt sich dabei um ein Wohnhaus (südlich) mit rund 120 m² Wohnfläche über EG und OG, das allerdings stark sanierungsbedürftig ist.

Eine Stallung für Großtiere schließt sich an, eine Stallung für Schweine folgt, anschließend steht eine Stallung für Kleintiere (Hühner, Enten und Gänse), anschließend eine große - sehr gut erhaltene - Scheune mit Tenne und Taubenschlag, letztlich ein abgeschlossener, befestigter und überdachter Fahrzeugunterstellplatz für mehrere Fahrzeuge.

Das Objekt ist mit Wasser und Strom erschlossen, für Abwässer ist ein Klärgruben-Kammersystem vorhanden. Das Grundstück ist von normaler Bodenbeschaffenheit, ebenerdig und ohne nennenswerten Bewuchs mit Gehölzen.

Der Hof ist leerstehend und teilweise mit beweglichem Mobiliar versehen (ist im Kaufpreis enthalten).



Gesamtansicht
Süd-West-Seite

Fotodokumentation
Stand
Oktober 2023



Gesamtansicht
West-Seite



Gesamtansicht
Nord-West-Seite



ks-immobilien
seit 1989 *online*

Nordseite des
Wohnhauses mit Blick
nach Süden über den
Vorgarten



Blick von Westen auf das
Grundstücksende mit
Fahrzeugunterstand und
anschließender
querstehender Scheune



Südseite der Scheune
(rechts Fahrzeugunter-
stand)



Scheune und
anschließende Stallung
- Südansicht -



Südseite
Wohnhaus – Stallung –
Scheune



Blickrichtung West
Wohnhaus – Stallung



Blickrichtung West
Wohnhaus – Mist ´n



Westansicht der Scheune



Zusammenschluss
Stallung zur Scheune





ks-immobilien
seit 1989 *online*

Stallung als Mittelteil
Ansicht Südseite



Grundstücksecke
Süd-West-Seite



Nachbar schräg
gegenüber = Holzhandel



ks-immobilien
seit 1989 *online*

Straßenverlauf von Nord
nach Süd
links = Westseite des
Wohnhauses



Wohnhaus und
anschließende Stallung –
Fronten an der Nordseite



ks-immobilien
seit 1989 *online*

Wohnhaus und
anschließende Stallung –
ganz links Remise und
Scheune -
- alles Nordseite -



ks-immobilien
seit 1989 *online*

kleine Remise
und
Nordseite der Scheune



ks-immobilien
seit 1989 *online*

Nordseite
Verbindung der Stallung
zur Scheune



ks-immobilien
seit 1989 *online*

Grundstücksteilbereich auf
der Nordseite mit Blick in
den Osten (in der Ferne
Nachbargebäude)



ks-immobilien
seit 1989 *online*

Kapelle auf einem
eigenem Flurstück
- erbaut damals vom
ehemaligen,
zwischenzeitlich
verstorbenen
Eigentümer des
gegenständlichen
Sacherls aus Dankbarkeit
für überstandene
Krankheit -



Teilbereich der Scheune



... eine der Stallungen
(offensichtlich aktuell zur
Werkstätte umfunktioniert)



Verbindungsweg zwischen
Stallung und Scheune



Fahrzeugunterstand auf
eigenem Grundstück



Straßenverlauf
- rechts Holzhandel -

Der Eigentümer verkauft das Anwesen nicht unter der Prämisse eines Grundstücks mit aufstehenden, insbesondere beispielsweise durchwegs mängelfreien Substanzen. Seine Intension für eine realistische Kaufpreisfindung resultiert aus der Tatsache, dass das Areal mit 1.782 m² auch verschiedene Perspektiven für eine langfristige Nutzung bietet.

Nach Festlegungen des Gutachterausschusses und des Sachverständigenrates ergibt sich bei dieser Grundstücksgröße, gemäß den vorhandenen Gebäulichkeiten und der vorhandenen – bezahlten - Erschließung durchwegs die realistische Angleichung an den geforderten Kaufpreis. Ob und wie ein neuer Eigentümer die Immobilie für seine Absichten künftig gestalterisch und seinem beabsichtigten Zweck entsprechend verwendet, soll nicht mehr Sache des Verkäufers sein.

Er überlässt das Areal emotionslos seinem Nachfolger oder seiner Nachfolgerin.

Wenn ein Käufer künftig an die Haltung von Pferden denkt, ist er auch hier gerngesehen. Ein Landwirt in der Nachbarschaft würde ausreichend und langfristig Weideflächen zur Verfügung stellen.



Kaufpreisfindung u. a.



Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt als Festpreis 295.000,-- Euro.

Anfallende Kaufnebenkosten trägt der Erwerber.

In den Kaufnebenkosten, die sich in Bayern fast auf exakt 9 % des Kaufpreises beziffern, sind enthalten:

- **die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % zu Gunsten des Freistaates Bayern**
- **die Courtage der Fa KS Immobilien, Neutraubling, mit 3,57 %,**
- **die Gebühren des amtierenden Notariats,**
- **die Gebühren des zuständigen Grundbuchamtes und**
- **die Kosten für das Negativzeugnis der Gemeinde.**

Eine Kaufbeurkundung kann nach Wahl des Käufers bei jedem deutschen Notar stattfinden. Ansonsten würde entweder ein Notariat in Hemau oder ein Regensburger Notariat beurkunden.

Kaufpreis u. a.



Vor einer notariellen Beurkundung hat der Käufer mit dem Makler, hier der Firma KS Immobilien, eine schriftliche Provisionsvereinbarung abzuschließen, wonach sich der Käufer verpflichtet, nach notarieller Beurkundung an den Vermittler (Makler) die übliche, gesetzliche Courtage (Vermittlungsprovision) in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises zu bezahlen. In diesem Vergütungsansatz ist die Mehrwertsteuer enthalten. Die Rechnung über die Courtage muss der Makler in Schriftform und mit ausgewiesener Mehrwertsteuer dem Erwerber zuleiten. Erst dann ist der Käufer zur Zahlung verpflichtet.

Klar dürfte sein, dass ein Käufer vor einer notariellen Beurkundung den Beteiligten (Verkäufer, Notar und Makler) nachzuweisen hat, dass er bei Fälligkeit des Kaufpreises auch zweifelsfrei in der Lage ist, seinen Zahlungsverpflichtungen (also auch einschließlich der Kaufnebenkosten) nachzukommen.

In der Regel geschieht dies durch Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises.

Die Maklercourtage / Kaufpreissicherung



Eine Besichtigung des Objektes ist unter vorheriger Terminierung fast jederzeit möglich. Eine Vorlaufzeit von ein oder zwei Tagen sollte eingeplant werden.

Weil die Beheizung des Privatwohnraumes nach Meinung des Eigentümers und auch der Firma KS Immobilien gewechselt bzw. im Rahmen eines Abrisses oder einer umfangreichen Sanierung grundlegend errichtet bzw. festgelegt werden muss, wäre die Vorlage eines Energiepasses zum jetzigen Zeitpunkt nur Makulatur und ohne jegliche Aussagekraft.

Der Verkäufer wird ausdrücklich nicht verpflichtet, einen Energiepass erstellen zu lassen und auszureichen. Der Käufer hat den Verkäufer von einer solchen Verpflichtung im Kaufvertrag gegebenenfalls zu befreien.

Der Verkäufer erklärt im Kaufvertrag, dass das Objekt frei von Bodenkontaminationen ist, während sich aufstehende Gebäudlichkeiten mehr oder weniger in einem sanierungsbedürftigen Zustand befinden. Ansonsten handelt es sich um eine Gebrauchtimmoblie.

**Wir, die Firma KS IMMOBILIEN in Neutraubling,
versuchen, die gerechte Vermittlung von Immobilien aller
Art mit der notwendigen Sorgfalt eines seriösen Maklers
vorzunehmen.**

**Diese Tätigkeit üben wir bereits seit den 1970iger Jahren
aus und offensichtlich ist uns das auch in der
Vergangenheit erfolgreich gelungen.**

Sie können unser Haus wie folgt erreichen:

ks-immobilien
seit 1989 *online*

D-93073 Neutraubling

Tel: 09401/522379

Fax 09401/522380

Internet: www.ks-immo.net

eMail: ks-immo@t-online.de

**MO – Fr von 9.30 Uhr bis 12.30 Uhr und
13.30 Uhr bis 16.30 Uhr**