

# DEGEN IMMOBILIEN

## Exposé

### Eigentumswohnung in Gnadental

#### Denkmalgeschützte, großzügige, schöne 4-Zimmer-Wohnung in Michelfeld - Gnadental



**Anschrift:** 74545 Michelfeld – Gnadental

**Lage:** Sehr ruhige Lage, in reizvoller, gesunder und gut erschlossener Siedlung.  
Von Gnadental nach Michelfeld ca. 5 km,  
beste Infrastruktur in Michelfeld, Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufszentrum in  
der Nähe, Bank, Post, Ärzte,  
Kindergarten, Kita, Grundschule, gute Nahverkehrsanbindung,  
Nähe Schwäbisch Hall – große Kreisstadt

**Wohnhaus:** Das Wohnhaus wurde schätzungsweise im 15. Jh. Erbaut  
Kulturdenkmal – ehemaliges Zisterzienserinnenkloster  
3 - Familien-Haus, sanierungsbedürftig

**Wohnung:** Wohnfläche ca. 103 m<sup>2</sup>, genaue Wohnflächenberechnung erfolgt auf Wunsch  
4-Zimmer-Wohnung mit 1 Küche, Bad, separates Gäste-WC  
1 Kellerabstellraum – Gewölbekeller  
Dachgeschoss – Ausbau möglich zur Maisonette-Wohnung ca. 45 m<sup>2</sup> Wfl.

**Heizung:** Kaminofen – Einzelofenheizung - Energieausweis nicht notwendig

**Lage:** Sehr ruhige Lage, in reizvoller, gesunder und gut erschlossener Siedlung.  
Von Gnadental nach Michelfeld ca. 5 km,  
beste Infrastruktur in Michelfeld, Einkaufsmöglichkeiten, Einkaufszentrum in  
der Nähe, Bank, Post, Ärzte,  
Kindergarten, Kita, Grundschule, gute Nahverkehrsanbindung,  
Nähe Schwäbisch Hall – große Kreisstadt

**Preis:** 138.000- €

**Bei Kauf des Objektes, erhält die Fa. Degen Immobilien eine Käuferprovision Von 3,57 %, inkl. Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis.  
Die Provision wird 14 Tage nach notariellem Kaufvertragabschluss fällig.  
Die Beschreibung des Objektes basieren auf den Aussagen des Eigentümers, bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen.**

**Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. durch Erhalt des Objekt-Exposés.  
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. So wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57% des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.  
Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.  
Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.**

## **Sonstiges**

Wir weisen darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die in unserem Expose genannten Angaben sind wir auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern etc. angewiesen. Diese mündlich oder schriftlich an uns übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch uns auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Geschichte von Gnadental

### „Wissenswertes über Gnadental

Die Geschichte des Teilorts Gnadental ist geprägt von der Entwicklung des dort 1245 gegründeten Klosters. Graf Conrad von Krautheim hat das bereits zwei Jahre vorher in Hohebach/Jagst gegründete Nonnenkloster des Zisterzienserordens nach Gnadental - ein für Zisterzienser-Klöster übrigens beliebter Name - verlegt.

Die Schutzvogtei übertrug der Stifter kurz vor seinem Tod den ihm verwandten Hohenlohe, die das Kloster gleichfalls mit Gütern ausstatteten. Geistliche Aufseher und Visitatoren des Klosters wurden die Äbte von Schöntal. Im 14./15. Jahrhundert mehrte sich der Besitz des Klosters durch Stiftungen vor allem von Adelsfamilien, die es als Versorgungsanstalt für unverheiratete Töchter benützten, so stark, dass es 1423 Abgaben aus 223 Orten bezog.

Die Schutzvogtei wurde immer mehr zur Landeshoheit, die es Hohenlohe ermöglichte, das Kloster in der Reformation aufzuheben. Nach dem Tod der letzten Äbtissin, Helena v. Hohenlohe (1543), wurde keine Nachfolgerin eingesetzt. Die letzten Nonnen erhielten eine Abfindung, durften aber im Kloster wohnen bleiben. 1556 hob Hohenlohe das Kloster auf und zog dessen Besitz ein.

Der Ort Gnadental entstand im Anschluss an das Kloster durch Ansiedlung abhängiger Leute. Nach Aufhebung des Klosters wurde Gnadental Pfarrdorf des Amtes Michelbach am Wald, der säkularisierte Klosterbesitz kam an Hohenlohe-Neuenstein, 1806 an Württemberg, zuerst Oberamt Neuenstein, seit 1810 Oberamt Öhringen, seit 1938 Landkreis Schwäbisch Hall. Selbständige Gemeinde wurde Gnadental um 1820. Die wenig begüterten Einwohner von Gnadental mussten ihren Lebensunterhalt noch im 19. Jahrhundert als Wanderarbeiter verdienen, vorwiegend als Steinhauer.

Im tief eingeschnittenen Waldtal der Bibers bei der Einmündung eines rechten Nebenbaches gelegen, ist der Ort nach Westen hin gewachsen. Nach dem zweiten Weltkrieg entstanden die Neubaugebiete "Limbach" und "Halde" (seit 1956) im Südwesten. Die früher selbständige Gemeinde Gnadental wurde am 1. Juli 1971 im Zuge der Gemeindereform in die Gemeinde Michelfeld eingegliedert.“



Kloster

### **Klosterkirche Gnadental:**

Das Kloster Gnadental wurde 1245 als Zisterzienser-Nonnenkloster durch den Ritter Konrad von Krautheim gestiftet. Die Kirche wurde in typischer Zisterzienserbauweise mit frühgotischem Quaderbau und einschiffiger Saalkirche mit einfachem, gewölbten Chorquadrat errichtet.

Von der ursprünglichen Klosteranlage sind heute noch die Kirche mit der angebauten Wohnung der Äbtissin (heute Pfarrhaus) und das Westgebäude (heute Wohnhaus) erhalten. Wie bei den Zisterziensern üblich hat die Kirche keinen Turm, sondern lediglich einen Dachreiter. Der Kruzifixus stammt wohl aus der ersten Hälfte des 16. Jahrhunderts. Klosterführungen finden bei Bedarf statt. Termine können über das Pfarramt (Fon: 0791/7475) vereinbart werden.

### **Wohnhaus**





**Rückansicht**



**Wohnzimmer**



**Wohnzimmer mit Blick in die Küche**



**Schlafzimmer oder Kinderzimmer**



**Flur mit Kaminofen**





## Bad



## Ausbaufähig zur Maisonnettewohnung im DG





## Gewölbekeller



## Kleiner Garten mit Gartenhäuschen



## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Ist der Kunde Verbraucher hat er das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss der Kunde den Makler \_\_\_\_\_ (Name des Maklers) \_\_\_\_\_ (Anschrift) \_\_\_\_\_ (Telefonnummer) \_\_\_\_\_ (E-Mail-Adresse) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Für seine Widerrufserklärung kann der Kunde das beigefügte Muster-Widerrufsformular in Anlage 1, verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Kunde die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

### Folgen des Widerrufs

Sollte der Kunde diesen Vertrag widerrufen, hat ihm der Makler alle Zahlungen (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass der Käufer eine andere Art der Lieferung als die vom Makler angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt hat) unverzüglich und spätestens binnen von 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Makler eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet der Makler dasselbe Zahlungsmittel, das der Kunde bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit dem Kunden wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden dem Kunden wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Das Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen, wenn der Makler bereits eine vollständige Nachweis- oder Vermittlungsleistung erbracht hat und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen hat, nachdem der Kunde dazu seine ausdrückliche Zustimmung gegeben hat und gleichzeitig seine Kenntnis davon bestätigt hat, dass er sein Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Unternehmer verliert. Für den Fall, dass der Makler zwar keine vollständige Nachweis- oder Vermittlungsleistung erbracht hat, hat er im Fall der vertraglichen Vereinbarung von Aufwandsersatzansprüchen, Anspruch auf Ersatz der ihm bis zur Widerrufserklärung entstandenen und von ihm nachweisbaren Aufwendungen.

**Anlage 1: Muster- Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

**DEGEN IMMOBILIEN**

74545 Michelfeld

Steinäckerweg 3

Telefon: 0791 56870

E-Mail: Franz.Degen@t-online.de

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns (\*) abgeschlossen Vertrag über Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistungen (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*):.....

- Name des/der Verbraucher(s):.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s):.....

Ort/Datum.....

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

.....

(\*) Unzutreffendes streichen.