



**IMMOBILIEN
MIT NIVEAU**

EXPOSÉ

3,2,1 Meins! Freistehendes Familien-Raumwunder in Dischingen-Dunstelkingen!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89561 Dunstelkingen

Baujahr: 1960

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 125 m²

Grundstücksfläche (ca.): 683 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Elektro

**Kaufpreis
€ 235.000,-**

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

- > Einfamilienhaus
- > Dunstelkingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5826



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89561 Dunstelkingen
Baujahr	1960
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	125 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	683 m ²
Kaufpreis	235.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	257,50 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1960
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Ofenheizung
Befeuerung	Elektro
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3,57 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss findet sich zunächst ein Windfang, und im Anschluss ein zentraler Flur, dieser verbindet das Haupthaus mit dem Anbau. Im Hauptwohnbereich findet sich eine Küche, welche bereits mit Einbauküche ausgestattet ist. Ebenso findet hier eine große Essecke für die ganze Familie Platz, und Sie genießen Zutritt zum nachträglich erbauten und davor gelagerten Wintergarten. Praktischerweise findet sich auch eine große Speise- und Vorratskammer. Auch ein großes Wohnzimmer ist vorhanden, dieses bietet ebenso Zugang zum Wintergarten. Das Elternschlafzimmer findet sich im hinteren Teil des Hauses, ein kleines Highlight, von hier haben Sie Zutritt auf eine Dachterrasse, welche auf der KFZ-Garage errichtet wurde. Auch ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und ein separates WC sind vorhanden. Gegenüberliegend im Anbau findet sich ein zweiter Wohnbereich, aktuell wurde dieser als Atelier genutzt. Er verfügt über

einen großen Wohn- und Schlafraum, ein Durchgangszimmer mit Nasszelle u. WC, sowie ein weiteres Kinder- oder Schlafzimmer. Dieser Bereich bietet Ihnen die nötige Flexibilität hier vielleicht ihr Altenteil separat unterzubringen, alternativ können Sie auch ihre Teenager Kids ausquartieren oder aber ja auch diesen Teil des Hauses separat für ihre Gewerbe/Büro/Nagelstudio oder Kleinunternehmen nutzen.

Der Zwischenstock verfügt über einen großzügigen Abstellraum. Im Obergeschoss finden sich zwei weitere große Zimmer, eins bisher klassisch als Kinderzimmer genutzt, das andere könnte als Galerie-Wohn- oder großes Elternschlafzimmer genutzt werden.

Das Haus ist voll unterkellert. Auf satten 117m² Nutzfläche im Untergeschoss war bisher eine Hobby-Holzbauwerkstatt untergebracht. Neben einer großen Waschküche und einer Sauna finden sich zahlreiche Lager- und Werkstatträume, sowie ein separater Zugang zum Garten. Ein Gasanschluss wäre ebenfalls bereits vorhanden.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch einen bereits schön eingewachsenen Garten, zwei Garagen und weiteren KFZ-Stellplätzen auf eigenem Grund, sowie einem Gewächshaus im hinteren Bereich des Grundstücks. Ebenso könnte ein Teil des Gartens für Selbstversorger als kleiner Bauerngarten genutzt werden, der übrige Teil kann herkömmlich als Ziergarten genutzt werden.

Die Grundstücksfläche bietet im Ganzen satte 683m². Das Ursprungsbaujahr vom Wohnhaus war 1960, der Anbau der ersten Garage sowie der Dachterrasse folgte 1967. Der große seitliche Anbau wurde dann im Jahr 1976 gemacht, die zweite Garage wurde dann schließlich 1980 errichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 125m² (ohne Wintergarten und Terrasse gerechnet). Der Wintergarten wurde schließlich 1993 errichtet, ebenso wurde hier noch die Wohnfläche im Dachgeschoß erhöht.

Die Fenster im Erdgeschoss wurden bereits durch Kunststofffenster ersetzt. Beheizt wird das Haus bisher mit Nachtspeicheröfen, sowie Holzeinzelöfen.

Alles in allem eine seltene und faire Gelegenheit! Durch die anstehenden Arbeiten haben Sie die Möglichkeit maximale Förderungen zu erhalten und ihren eigenen Stil einzubringen, grundsätzlich wäre das Haus aber auch sofort verfügbar und auch bewohnbar! Ein Haus mit großem Grundstück, zum Preis einer Wohnung, schlagen Sie schnell zu bevor es ein anderer tut!

Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Dischingen/Dunstelkingen ziemlich genau zwischen Dillingen und Nördlingen, auch Heidenheim ist nur 15 Auto Minuten entfernt. Die Autobahnen A7 und A8 sind in Kürze erreicht, zahlreiche große Arbeitgeber wie Deutz Fahr, Bosch, Hartmann, TDK etc.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dunstelkingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5826



garantieren einen kurzen Weg zur Arbeit. Auch die Fa. Zeiss ist mit dem Auto relativ schnell zu erreichen! Nicht zu vergessen ist Dischingen ein anerkannter Erholungsort, zahlreiche tolle Orte wie der Härtsfeldsee, die Burg Katzenstein, der Wildpark Duttonstein oder der Karlsbrunnen laden zu Spaziergängen und Ausflügen ein. In direkter Umgebung findet sich eine Bushaltestelle sowie etliche Möglichkeiten für schöne Spaziergänge in die Natur mit ihrem Vierbeiner.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



2



3



4



5

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dunstelkingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5826



6



9



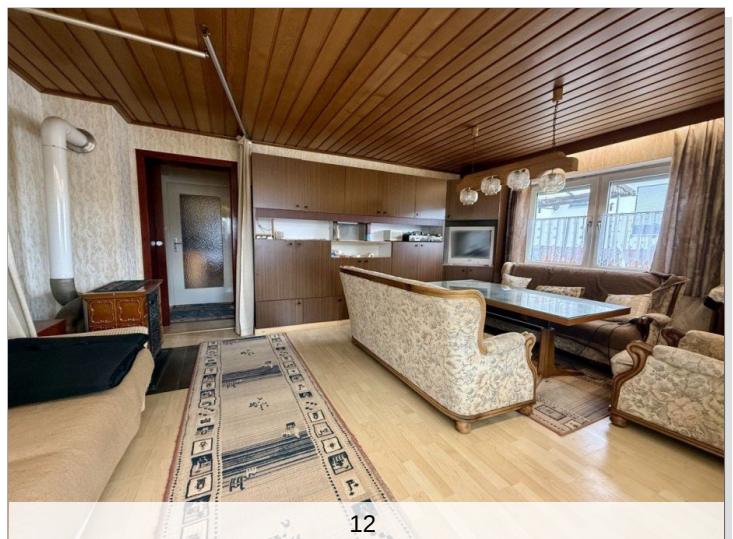
7



11



8



12

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dunstelkingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5826



13



16



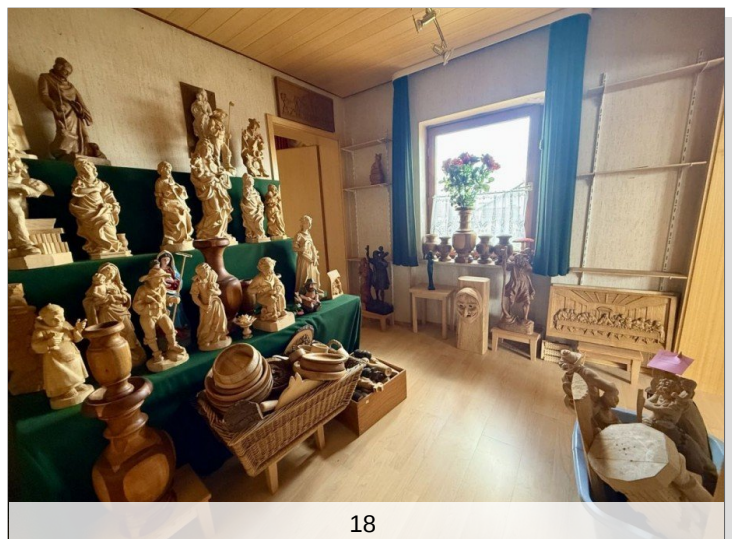
14



17



15

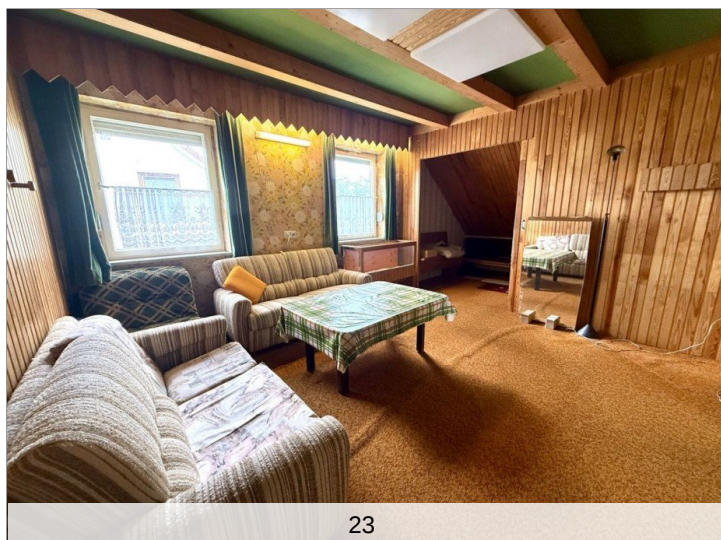


18

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dunstelkingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5826



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dunstelkingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5826



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dunstelkingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5826



Ansprechpartner:



Daniel Weigel

Telefon: 01733756027

Mobil: 01733756027

E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Firmendaten:

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2

89415 Lauingen

Tel.: +49 (0) 9077 / 06231

mobil: +49(0) 173 /3756027

E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Internet: immobilien-mit-niveau@gmx.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:

Weigel Daniel
USt-Nr.
109/285/90181

Gewerbeerlaubnis nach §34c erteilt durch Stadt Dillingen an der Donau

inhaltlich verantwortlich gem &10 Abs.3 MDSrv;

Immobilien-mit-Niveau übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen Immobilien-mit-Niveau, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Immobilien-mit-Niveau kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Immobilien-mit-Niveau behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Ihre Notizen:

- > Einfamilienhaus
- > Dunstelkingen
- > 7 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5826



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.b. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.