

EXPOSÉ

3,2,1 meins!!! Ein Raumwunder für die ganze Familie!
Tolles Einfamilienhaus in Höchstädt a. d. Donau



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 89420 Höchstädt

Baujahr: 1954

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 141 m²

Grundstücksfläche (ca.): 651 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

VERKAUFT

Immobilien mit Niveau

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

> Haus
> Höchstädt
> 8 Zimmer

> 141 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-11121



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89420 Höchstädt
Baujahr	1954
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	141 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	651 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	329,45 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1954
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss findet sich nach Zutritt ein zentraler Flur. Von diesem aus erreichen Sie das großzügige Wohnzimmer, aber auch das helle Kinderzimmer. Ebenso findet sich die Küche, diese bietet ebenfalls genügend Fläche um hier auch noch eine Sitzecke für die ganze Familie unterzubringen. Auch eine Speisekammer bzw. Abstellraum ist vorhanden. Weiterhin findet sich das Elternschlafzimmer, dieses bietet nicht nur ausreichend Raum für ein großes Boxspringbett, auch ein XXL-Kleiderschrank findet hier gerne Platz. Selbstverständlich findet sich auch ein Tageslichtbadezimmer im EG, dieses ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Der Flur bietet einen praktischen Ofenanschluss. Hier könnte man somit bei Belieben eigentlich das ganze Haus mit einem Holzofen heizen und im Winter für wohlige Wärme sorgen.

Im Obergeschoss findet sich ebenfalls ein zentraler Flur. Von diesem aus erreichen Sie 4 quadratisch geschnittene Zimmer. Eines der Räume hat auch bereits Wasser- und Abwasseranschlüsse. Somit könnten Sie das

Obergeschoss quasi als komplette eigenen Wohneinheit nutzen. Alternativ können Sie das Haus auch geschickt als Mehrgenerationenhaushalt nutzen, oder aber Sie haben eine große Familie und benötigen eben 6 Zimmer! Auch ein Tageslichtbadezimmer ist im OG vorhanden, dieses ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Neben einem Öl- und Heizraum findet sich auch eine große Waschküche. Ebenso sind zwei Lagerräume vorhanden sowie ein praktischer Zugang zum Garten.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch eine extra breite Garage, sowie zwei weitere KFZ-Stellplätze auf eigenem Grund. Weiterhin findet sich in dem bereits schön eingewachsenen Garten, eine schöne Freifläche für einen Freisitz oder für eine Sitzecke, ebenso findet sich ein Gartenhaus zur Unterbringung von Gartengestühl, Rasenmäher und Co. Auch ein Brunnen ist vorhanden, ebenso ein kleiner Bestand an heimischen Obstbäumen.

Im Ganzen bietet das Grundstück eine Fläche von satten 651m². Die Wohnfläche beziffert sich auf ca. 141m². Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1954. Es wurden immer mal wieder Sanierungen und Renovierungen vorgenommen. Die Fenster wurden bereits 1970 getauscht und durch haltbare Alu-Holzfenster ersetzt. Ebenso wurden große Teile der Elektrik erneuert. 1988 folgte dann eine grundlegende Sanierung, hier wurde die Ölzentralheizung installiert, ebenso die Heizkörper, hier wurde auch im Innenraum der komplette Putz etc. erneuert. In den 1990 er Jahren folgten einige Bodenbeläge, sowie das Badezimmer. Die Fassade wurde zuletzt 2010 gerichtet und gestrichen, ebenfalls bekam das Garagendach eine Blecheindeckung.

Das Haus kann somit nach zeitgemäßer Renovierung und Sanierung sofort bezogen werden. Durch die vielen großen Zimmer entpuppt es sich als wahres Raumwunder. Eine seltene Gelegenheit und in Preis-Leistung kaum schlagbar!

Lagebeschreibung:

Höchstädt besticht nicht nur durch die verkehrsgünstige Anbindung an die B16, die Autobahn A7 und A8, sondern auch durch zahlreiche große Arbeitgeber in direkter Nähe wie die Fa. Grünbeck, Bosch Dillingen, Deutz-Fahr Lauingen oder Eurocopter in Donauwörth. Alles in kürzesten Fahrzeiten zu erreichen. Der Bahnhof Höchstädt ist nur 5 Gehminuten entfernt. In direkter Nähe findet sich eine Bushaltestelle, eine Bäckerei sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Discounter und eine Drogerie. Auch etliche schöne Wege direkt in die Natur sind fußläufig zu erreichen, somit auch ein idealer Standort für Hundehalter oder die, die es noch werden möchten.

Sonstiges:

Immobilien mit Niveau

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

Eckdaten

- > Haus
- > Höchstädt
- > 8 Zimmer

- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-11121



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. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor!

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:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Haus
- > Höchstädt
- > 8 Zimmer

- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-11121



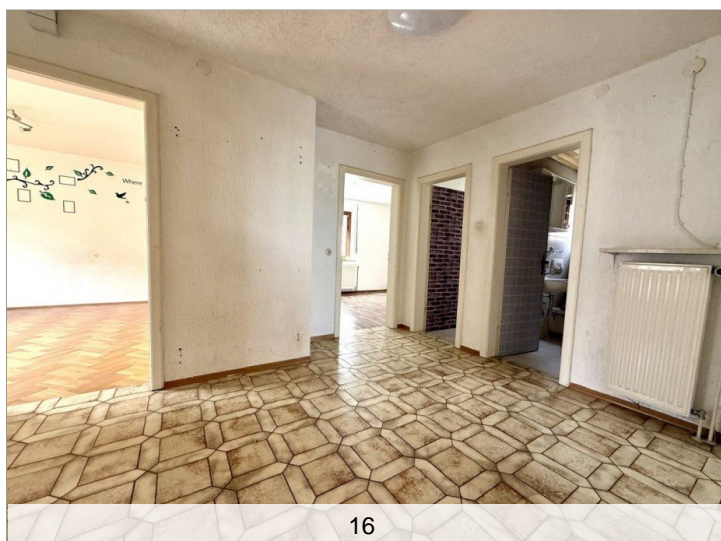
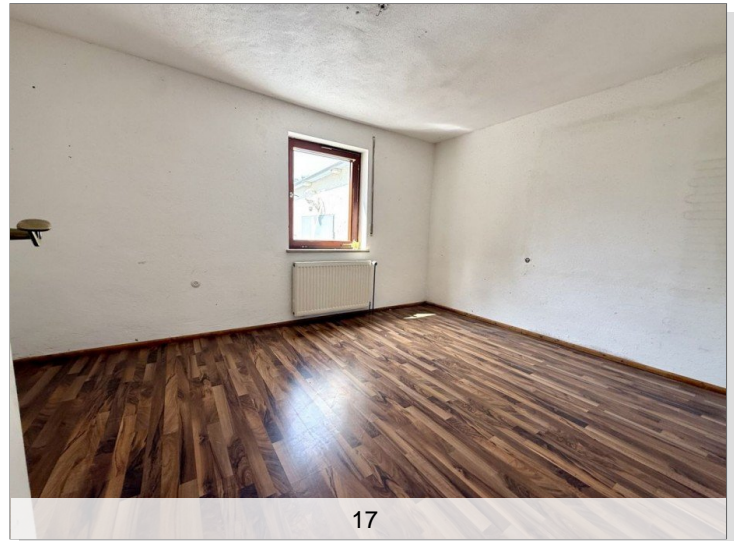
Immobilien mit Niveau

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

Eckdaten

- > Haus
- > Höchstädt
- > 8 Zimmer

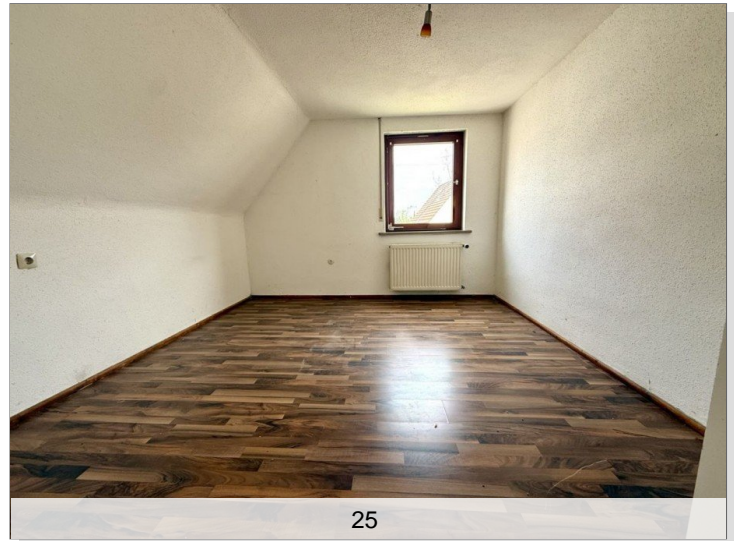
- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-11121



Eckdaten

- > Haus
- > Höchstädt
- > 8 Zimmer

- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-11121



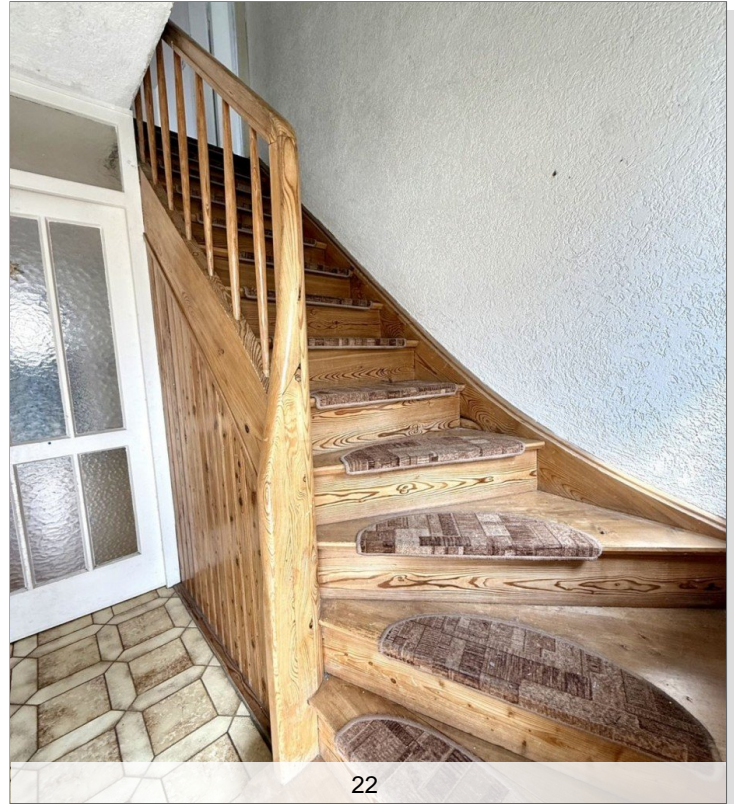
Eckdaten

- > Haus
- > Höchstädt
- > 8 Zimmer

- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-11121



15



22



19

Eckdaten

- > Haus
- > Höchstädt
- > 8 Zimmer

- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-11121



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.