

EXPOSÉ

Ab ins Familienglück! Großes Wohnhaus mit Nebengebäuden in Holzheim!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
 Adresse: 89438 Holzheim
 Baujahr: 1965
 Zimmerzahl: 7
 Wohnfläche (ca.): 147 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 1.062 m²
 Garage / Stellplatz: ja
 Energieausweis: Bedarfsausweis
 Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis
€ 369.000,-

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8326



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89438 Holzheim
Baujahr	1965
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	147 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.062 m ²
Kaufpreis	369.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	283,52 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1965
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein zentraler Flur sowie das Treppenhaus. Weiterhin findet sich die Küche, welche bereits mit einer hochwertigen und modernen Einbauküche, sowie einer Essecke ausgestattet ist. Außerdem ist eine praktische Speise- und Vorratskammer vorhanden. Dazu findet sich das große und helle Wohnzimmer. Das WC findet sich separat. Das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche liegt direkt angrenzend. Zudem ist größeres Home-Office vorhanden, sowie das geräumige Elternschlafzimmer.

Im Obergeschoss verbindet ein zentraler Flur alle Räume miteinander. Neben einem Schlafzimmer ist auch ein weiteres Tageslichtbadezimmer vorhanden. Dieses ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet.

Zusätzlich sind drei weitere universell nutzbare Kinder- Gäste- oder Schlafzimmer vorhanden. Zwei der Räume verfügen über direkten Zutritt zum Sonnenbalkon.

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Dort findet sich ein großer Party- und Hobbyraum, eine praktische Waschküche, eine kleine Hobbywerkstatt, der klassische Heizungskeller, sowie ein weiterer Lagerraum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine extra große KFZ-Garage. Diese würde nicht nur 2 Fahrzeugen Platz bieten, es ist auch genügend Raum für die Ebikes, Motorrad oder den Autoanhänger vorhanden. Weiterhin angrenzend bietet Ihnen der ehemalige Stadel ca. 100m² Nutzfläche. Egal ob Sie hier ihre Oldtimersammlung, ihr XXL-Wohnmobil oder aber ihren Minibaggerverleih unterbringen möchten, Sie haben die Ideen, diese Immobilie besitzt das Potenzial.

Ausstattung:

Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1965, jedoch immer wieder renoviert und saniert. Die Grundstücksfläche beziffert sich auf satte 1062m². Die Wohnfläche beträgt 147m². Die Ölzentralheizung wurde zuletzt im Jahr 1994 erneuert, der Schwedenofen 2020. Die Fenster und die Haustüre wurden 2017 modernisiert, ein Teil der Bodenbeläge folgte im Jahr 2021, die Einbauküche an 2025. Der Garten ist bereits schön eingewachsen, kann aber noch nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Weitere Stellflächen auf eigenem Grund sind ebenfalls vorhanden. Das Haus kann nach einer normalen Renovierung sofort bezogen werden.

Lagebeschreibung:

Holzheim/Weisingen ist nicht nur ideal für Augsburg/München Pendler gut erreichbar, auch Dillingen, Günzburg, Donauwörth und Ulm sind sehr zentral und zügig anzufahren. Die Aschberg-Gemeinde verfügt über Supermarkt und Ärzte. Ebenso sind Kindergarten, Schule, eine Bank, Apotheke und zahlreiche Vereine vorhanden. Bahnhof, Baumarkt etc. finden sich dann in der ca. 6 km entfernten Kreisstadt Dillingen a. d. Donau. In direkter Umgebung finden sich herrliche Möglichkeiten in der Natur spazieren zu gehen, aber natürlich auch eine Bushaltestelle, direkt um die Ecke. Ebenfalls ist die Schule fußläufig erreichbar. Die Region verfügt über starke Arbeitgeber wie Deutz-Fahr, Bosch, Grünbeck, Airbus etc.

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8326



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:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8326



7



10



8



11



9



12

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8326



14



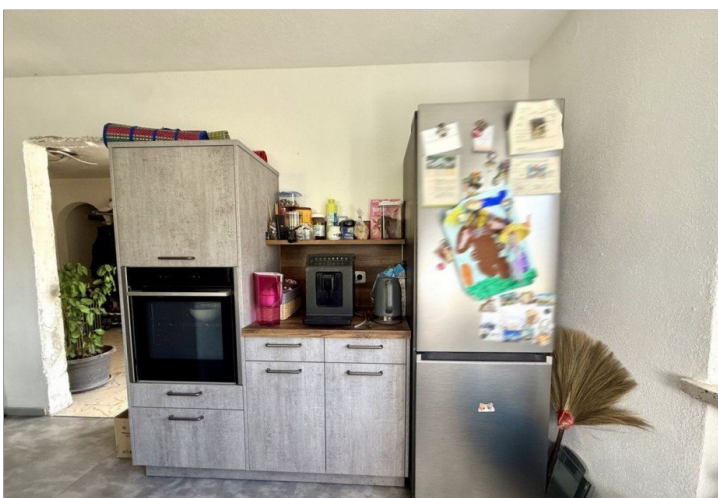
17



15



18



16



20

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8326



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 147 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8326



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

> Holzheim

> 7 Zimmer

> 147 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 8326



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.