

EXPOSÉ

Attraktives Einfamilienhaus mit Garten u. Garage
nahe Wertingen! Ideal für Augsburg Pendler!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 86637 Binswangen
Baujahr: 1986
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 115 m²
Grundstücksfläche (ca.): 655 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Elektro

**Kaufpreis
€ 410.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Binswangen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4026



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	86637 Binswangen
Baujahr	1986
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	115 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	655 m ²
Kaufpreis	410.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Endenergiebedarf	179,95 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1986
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Elektro
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss findet sich ein überdachter Eingangsbereich. Betritt man das Haus findet sich ein zentrales Treppenhaus. Im Wohnbereich findet sich schließlich ein zentraler Flur, der alle Zimmer miteinander verbindet. Im Hauptwohnbereich erwartet Sie eine Küche, diese ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Praktischerweise findet sich auch eine Speise- und Vorratskammer, sowie direkter Zutritt zum großen Esszimmer. Ein sehr zentraler Raum, dieser bietet genügend Größe für eine große Essecke, an der die ganze Familie Platz findet. Sie genießen von hier aus auch Zutritt zum neuwertigen Wintergarten. Ein Plätzchen das Sie schnell zu schätzen wissen, egal ob Sie hier ein Buch lesen oder ihren Nachmittagskaffee zu sich nehmen, die Sicht und der direkte Zutritt in den bereits schön eingewachsenen Garten ist hier gewährleistet. Weiterhin angrenzend findet sich das große Wohnzimmer. Hier spendet der Kaminofen in den Wintermonaten knisternde Momente und sorgt bei intelligenter Nutzung fast alleine für wohlige Wärme im ganzen Haus. Im hinteren Bereich findet sich ein universell nutzbares Zimmer, bisher wurde es als Hauswirtschaftsraum hergenommen, auch ein kleines

Home-Office wäre hier denkbar! Abgerundet wird das EG durch ein Tageslichtbadezimmer, welches mit einer Dusche und einem WC ausgestattet ist.

Im Obergeschoss findet sich ebenfalls ein zentraler Flur, sowie das geräumige Elternschlafzimmer mit Blick in den ruhigen hinteren Bereich des Gartens. Daneben findet sich ein Tageslichtbadezimmer, dieses ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Im vorderen Bereich finden sich zwei helle Kinderzimmer, beide Kinderzimmer punkten nicht nur mit einer angenehmen Größe, beide Zimmer haben auch Zutritt zum Sonnenbalkon.

Ausstattung:

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Der Keller versprüht jedoch größtenteils Wohncharakter und ist hochwertig gefliest. Hier findet sich eine praktische Waschküche sowie ein Lagerraum für Brennholz. Weiterhin finden sich zwei großzügige Lagerräume.

Abgerundet wird das Angebot durch eine übergroße KFZ-Garage, welche vom Haus aus trockenen Fußes zu erreichen ist. Diese bietet nicht nur Raum für ihr Auto und ihr Motorrad, im hinteren Bereich findet sich ein weiterer Bereich für Gartengeräte, Ebike's, Fahrräder und Co. Auch ein weiterer überdachter Lagerbereich ist vorhanden. Der Garten ist bereits schön und pflegeleicht eingewachsen, weitere KFZ-Stellplätze finden sich im Außenbereich auf eigenem Grundstück.

Die Grundstücksfläche im Ganzen misst satte 655m², die Wohnfläche betrug ursprünglich 105m², wurde durch den Wintergarten aber auch ca. 120m² vergrößert. Das Haus wurde im Jahr 1986 durch einen namhaften Bauträger aus dem Landkreis Dillingen in massiver Bauweise errichtet, jedoch über die Jahre auch immer mal wieder renoviert. Zuletzt wurden vor knapp 10 Jahren die Fassaden gerichtet, vor 2 Jahren der Wintergarten errichtet, und kürzlich ein neuer Heizeinsatz für den Holzofen verbaut. Weiterhin wird das Haus elektrisch beheizt, die Installation einer PV-Anlage wäre hier somit die perfekte Ergänzung. Die Immobilie ist insgesamt wahnsinnig gepflegt und wäre mit nur wenigen Schönheitsreparaturen sofort bezugsfertig!

Lagebeschreibung:

Die Lage machts!!! Gerade mal ca. 35 km von Augsburg entfernt, 3 km vor Wertingen und 15 km vor Dillingen gelegen glänzt Binswangen nicht nur mit idealen Straßen-Anbindungen, sondern garantiert auch ruhiges Wohnen mit kürzesten Wegen zu allem wichtigen, wie Arzt, Krankenhaus, Supermarkt, Bäckerei etc. In nicht mal einer Stunde erreichen Sie per PKW München, somit eignet sich der Standort auch hervorragend für Pendler! Auch Ulm, Donauwörth, sind einer guten halben Stunde zu erreichen.

Sonstiges:

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Binswangen
- > 6 Zimmer

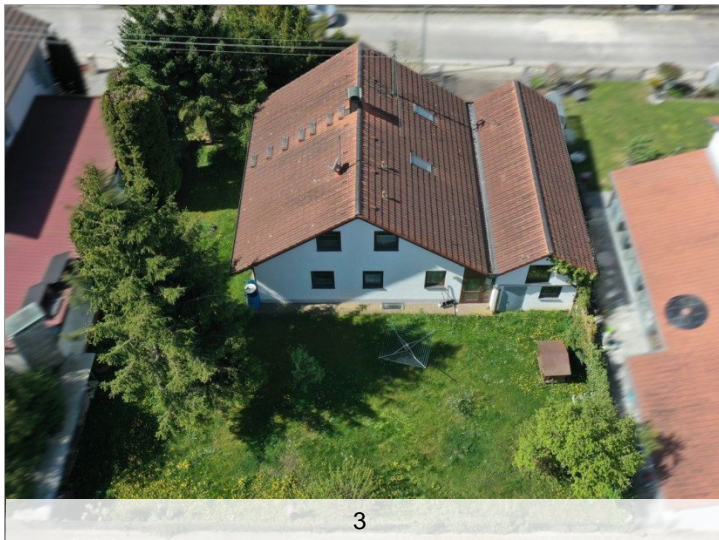
- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4026



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:



Immobilien mit Niveau

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Binswangen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4026



7



12



8



13



9



14

Immobilien mit Niveau

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Binswangen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4026



15



21



18



22



20



23

Immobilien mit Niveau

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Binswangen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4026



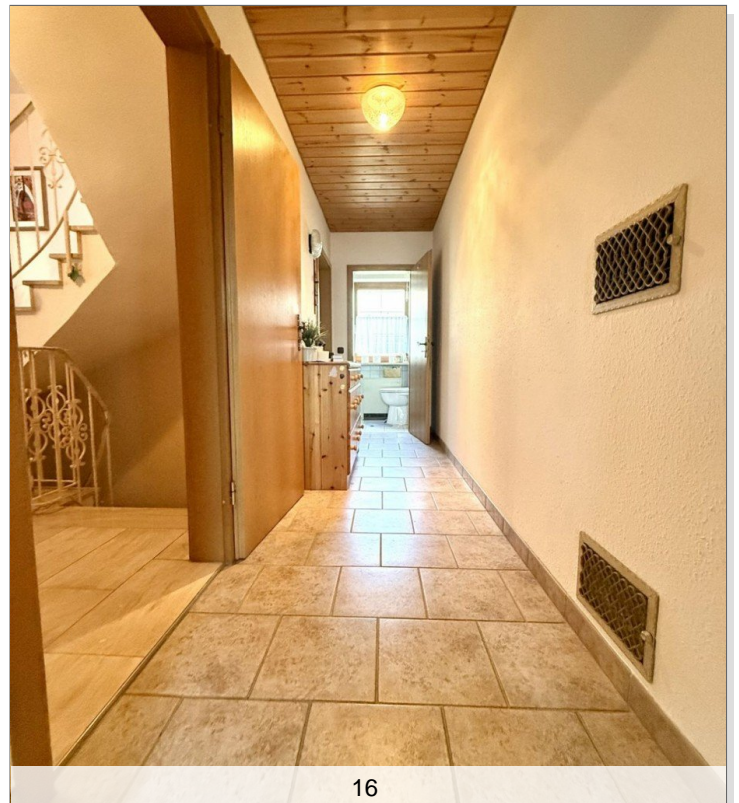
25



11



10



16

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Binswangen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4026



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Binswangen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4026



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.