IMMOBILIEN MIT NIVEAU

EXPOSÉ

Außergewöhnliches Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten, Pool und Wintergarten in Bachhagel

ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 89429 Bachhagel

Baujahr: 1964

Zimmerzahl: 10

Wohnfläche (ca.): 265 m²

Grundstücksfläche (ca.): 924 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis € 679.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Bachhagel
> 10 Zimmer
> 265 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7226

Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89429 Bachhagel
Baujahr	1964
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	265 m²
Grundstücksfläche (ca.)	924 m²
Kaufpreis	679.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	221,90 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1964
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint großzügiges Wohnen, hohe Flexibilität und eine moderne Ausstattung auf beeindruckende Weise. Auf rund 265 m² Wohnfläche und einem 924 m² großen Grundstück bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
Das Haus verfügt über zwei vollständig getrennte Wohneinheiten, jeweils mit eigenem Hauseingang und eigener Garage. Dadurch eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen, ein unabhängiger Bereich für erwachsene Kinder, die Vermietung einer Einheit oder die Verbindung von Privatleben und Beruf unter einem Dach.
Der Mittelpunkt der Hauptwohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit der 2021 neu gestalteten Küche samt hochwertiger Kochinsel. Direkt angrenzend befindet sich der beheizbare Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Blick in den Garten bietet. Von hier gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit geschütztem Grillbereich.
Ein besonderes Highlight ist der hochwertige, überdachte Swimmingpool. Zusammen mit dem gepflegten Garten entsteht eine private Wohlfühloase mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Das aufwendig modernisierte Wohnzimmer mit großer Fensterfront, hochwertigem Feinputz und stilvollem Holzofen sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre.
Im privaten Bereich erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide, weitere Wohn- und Arbeitsräume sowie ein modernisiertes Tageslichtbad mit barrierefreier Regendusche und Doppelwaschtisch.
Die eigenständige Wohneinheit im Obergeschoss bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer mit Balkon, Küche, Kinderzimmer und weitere Nutzflächen. Durch den separaten Zugang ist eine unabhängige Nutzung jederzeit möglich.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, zusätzliche Stellplätze, einen Wohnmobilstellplatz, Keller- und Hobbyräume sowie eine moderne Photovoltaikanlage. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Für Käufer, die Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe, hohen Wohnkomfort und langfristige Perspektiven suchen, bietet dieses Haus eine seltene Gelegenheit.

Ausstattung auf einen Blick:
• Ca. 265 m² Wohnfläche
• 924 m² Grundstück
• Zwei eigenständige Wohneinheiten
• Zwei separate Hauseingänge
• Zwei Garagen (davon eine in Übergröße)
• Zwei zusätzliche PKW-Stellplätze
• Großer Wohnmobilstellplatz
• Überdachter Swimmingpool
• Beheizbarer Wintergarten
• Sonnenterrasse mit geschütztem Grillbereich
• Gartenhaus
• Wallbox für E-Fahrzeuge
• 9,9 kWp Photovoltaikanlage
• Schwedenofen im Wohnzimmer
• Modernisiertes Tageslichtbad mit barrierefreier Regendusche und Doppelwaschtisch.
• Voll unterkellert
• Hobbyraum und Werkstatt
• Hauswirtschafts- und Lagerräume
Modernisierungen
• 1991 Anbau
• 2001 Wintergarten in Holz-Alu-Bauweise
• 2013 Erneuerung der Gaszentralheizung
• 2015 Modernisierung WC Obergeschoß

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Haus
> Bachhagel
> 10 Zimmer
> 265 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7226

• 2020 Installation der Photovoltaikanlage inkl. Wallbox
• 2021 umfassende Modernisierung:
- Erneuerung großer Teile der Elektrik
- Wasser- und Abwasserleitungen erneuert
- Teilweise Einbau neuer Fenster
- Fassade modernisiert
- Boden- und Wandbeläge erneuert
- Hochwertige Einbauküche

Besonderheiten:
• Ideal für Mehrgenerationenwohnen
• Perfekt für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
• Attraktive Vermietungsmöglichkeit einer Wohneinheit
• Optional zusätzlich 242 m² Grundstück erwerbbar
• Sehr gepflegter Gesamtzustand
• Hohe Flexibilität für unterschiedliche Lebensmodelle

Lagebeschreibung:

Bachhagel vereint die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnortes mit einer ausgezeichneten Anbindung an die wirtschaftsstarken Zentren der Region. Die charmante Gemeinde bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie ein aktives Vereinsleben schaffen ein familienfreundliches und lebenswertes Umfeld.
Zahlreiche Freizeitangebote in der Umgebung, weitläufige Rad- und Wanderwege sowie die reizvolle Landschaft des schwäbischen Donautals laden zu erholsamen Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen. Besonders attraktiv ist die Lage für Berufspendler: Die Autobahn A7 mit den Anschlussstellen Giengen und Heidenheim ist in weniger als 10 Minuten erreichbar. Die Wissenschafts- und Universitätsstadt Ulm liegt nur rund 30 Autominuten entfernt.
Auch die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern macht den Standort äußerst interessant. Unternehmen wie die BSH Hausgeräte GmbH in Giengen und Dillingen, Ziegler Group in Giengen, Voith und Hartmann in Heidenheim sowie die ZEISS AG in Aalen bieten hervorragende berufliche Perspektiven in einer wirtschaftlich starken Region.
Bachhagel steht für eine hohe Lebensqualität, kurze Wege und die perfekte Balance zwischen entspanntem Wohnen im Grünen und den Vorteilen leistungsstarker Wirtschaftsstandorte.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb:
Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.
Haben Sie noch den einen oder anderen offen 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

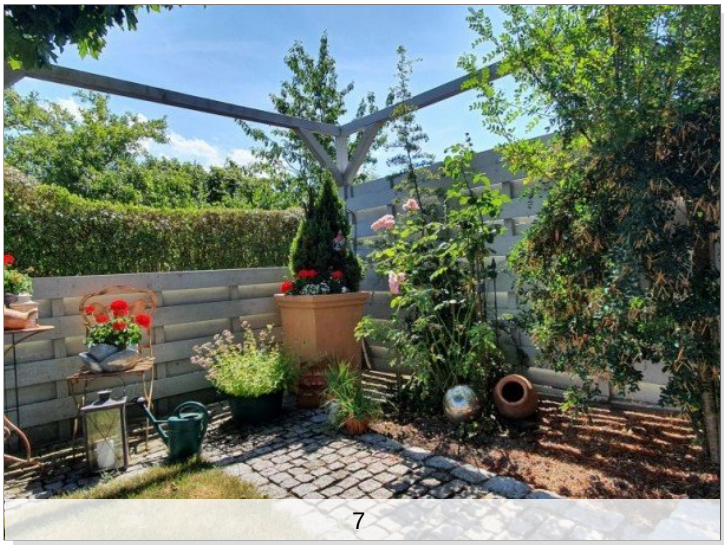
3

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

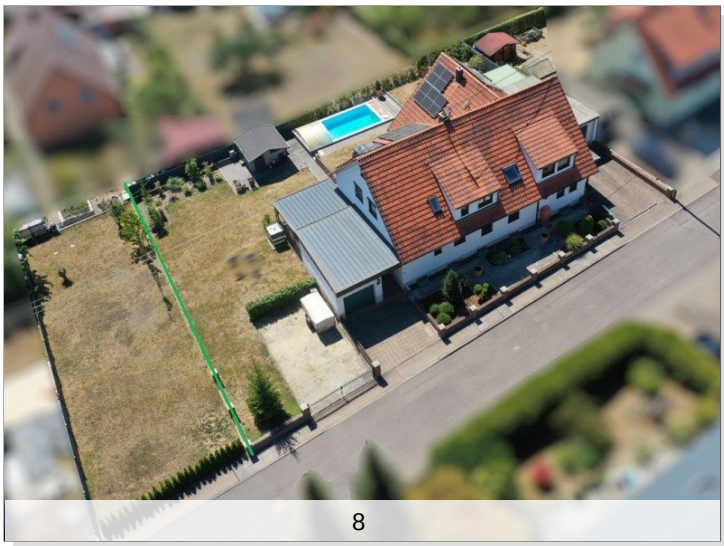
> Haus
> Bachhagel
> 10 Zimmer
> 265 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7226

4



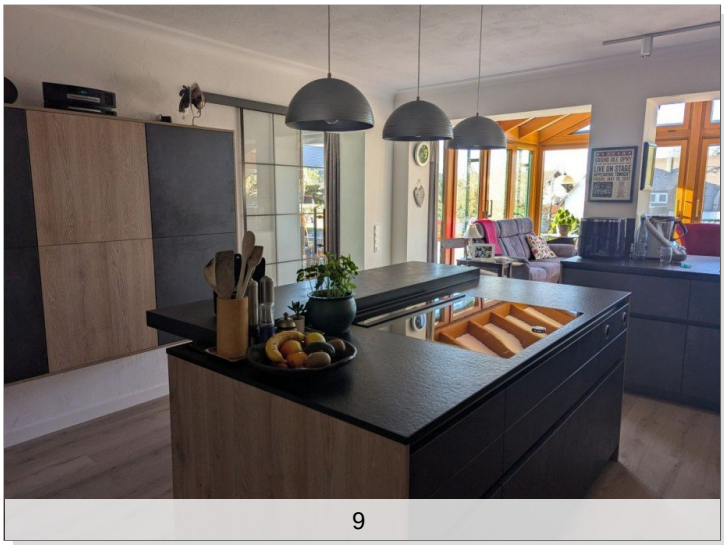
7

5



8

6



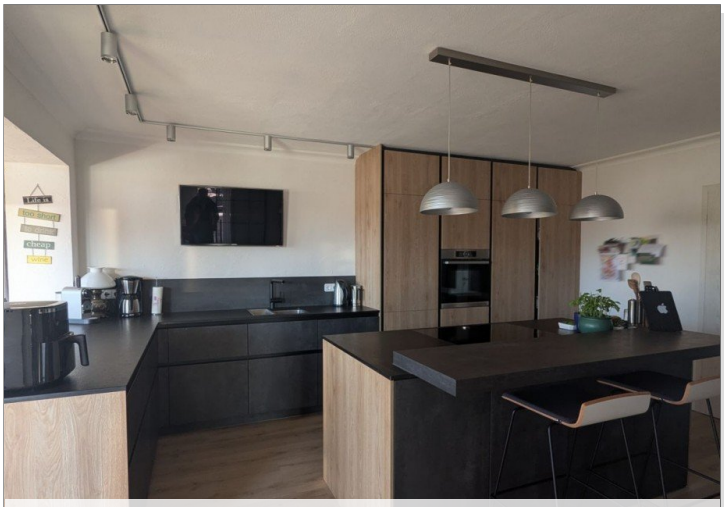
9

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Bachhagel
> 10 Zimmer
> 265 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7226



10

13

11

14

12

15

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Bachhagel
> 10 Zimmer
> 265 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7226

17

20

18

16

19

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Bachhagel
> 10 Zimmer
> 265 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7226

21

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Bachhagel
> 10 Zimmer
> 265 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7226

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Haus
> Bachhagel
> 10 Zimmer
> 265 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7226

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 Mittelung, 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.

Immoblien 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026