

EXPOSÉ

Das absolute Raumwunder für die ganze Familie!
Tolles EFH in Weißenhorn OT!



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 89264 Weißenhorn
Baujahr: 1950
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 160 m²
Grundstücksfläche (ca.): 139 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Holz und Hackschnitzel

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
> Weißenhorn
> 8 Zimmer

> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-428



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89264 Weißenhorn, Römerstraße 39
Baujahr	1950
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	160 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	139 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz und Hackschnitzel
Endenergiebedarf	145,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1950
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Holz und Hackschnitzel
als Ferienimmobilie geeignet	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Heute präsentieren wir Ihnen etwas ganz Besonderes, eine der ganz wenigen Gelegenheiten ein Einfamilienhaus zu erwerben, und das unweit von Weißenhorn im Ortsteil Attenhofen!

Sie suchen ein wahres Raumwunder für Sie und Ihre ganze Familie? Sie möchten endlich ankommen, haben handwerkliche Fähigkeiten und möchten nach letztem Feinschliff direkt in ihr neues Zuhause ziehen ohne sich zu verkalkulieren oder zu verschulden? Sie haben viele Köpfe unterzubringen, und möchten endlich raus aus der ständig steigenden Miete?

Dann haben wir hier genau das Richtige. Ein Rohdiamant, der aus dem Dornröschenschlaf geweckt werden möchte? Wohnfläche vom EG bis unters Dach! Ein kompaktes und pflegeleichtes Grundstück mit 2 KFZ-Stellplätzen jedoch ohne Gartenarbeit. Effizienter kann man nicht

wohnen, greifen Sie zu bevor es ein anderer tut!

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein kleiner Flur sowie 3 derzeit ungenutzte große Räume. Früher war hier die große Bibliothek untergebracht, ein Lagerraum sowie eine Küche mit Essplatz. Aktuell wurden diese Räume nur als Stauraum genutzt und könnten noch nach Belieben renoviert und wohntechnisch genutzt werden. Ebenso im EG findet sich noch ein praktisches Gäste-WC.

Im ersten Stock befindet sich die „Hauptwohnung“. Hier findet sich ein großes Elternschlafzimmer, welches direkten Zugang zu einer Ankleide bietet. Ebenso finden sich zwei helle Kinder- Gäste- oder Schlafzimmer. Auch ein Homeoffice wäre hier gut denkbar. Weiterhin findet sich das freundliche und moderne Tageslichtbadezimmer, welches mit einer XXL-Dusche, einem Bidet, und einem WC ausgestattet ist.

Ausstattung:

Im Obergeschoss finden sich dann direkt mehrere Highlights. Zum einen verfügt es über einen schönen kleinen Balkon, zum anderen findet sich die offene XXL-Dachgalerie. Ein Wohnzimmer der Superlative, mit offenem Balkenwerk und ganz besonderer Atmosphäre! Diese Wohlfühl-Oase wird Ihnen bei jedem Betreten ein Lächeln ins Gesicht zaubern. Ebenso findet sich die Küche, welche bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Praktischerweise ist hier auch eine Abstell- bzw. Vorratskammer vorhanden.

Im Gesamten beträgt die Grundstücksfläche ca. 139m². Die Wohnfläche im Ganzen beträgt ca. 160m². Es wurden immer wieder Sanierungen vorgenommen. 2003 wurde das Dach saniert sowie die Fassade, welcher auch mit einer Dämmung (aus Steinwolle) versehen wurde. Außerdem wurden 2-fach verglaste Kunststofffenster verbaut, sowie eine neue Evo-Heizung und ein Schwedenofen verbaut. Ein Großteil der Elektrik wurde erneuert, ebenso folgte 2016 das Badezimmer im Obergeschoss sowie einige Fußbodenbeläge. Ebenso verfügt das Haus über eine moderne 7,4 kW PV- Anlage der Fa. Enpal mit passendem Batteriespeicher. Dadurch wurden die Heizkosten minimiert, allerdings muss der Mietvertrag der Anlage mit übernommen werden.

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Attenhofen gehört zur Stadt Weißenhorn im Landkreis Neu-Ulm und ist verkehrstechnisch extrem günstig gelegen. Ulm und Neu-Ulm sind in gut 20 Minuten erreicht, also auch ideal für Pendler. In der Region finden sich nicht nur große und wichtige Arbeitgeber, auch ein ausgeprägtes Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot. Gastronomie, Krankenhaus, sowie jegliche Dinge des täglichen Bedarfs sind in Weißenhorn sofort erreicht, Ebenso die Autobahn A7 sowie der Bahnhof. Im direkten Umfeld findet sich eine Bushaltestelle sowie ein Kindergarten.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb:

Eckdaten

- > Haus
- > Weißenhorn
- > 8 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-428



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:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

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

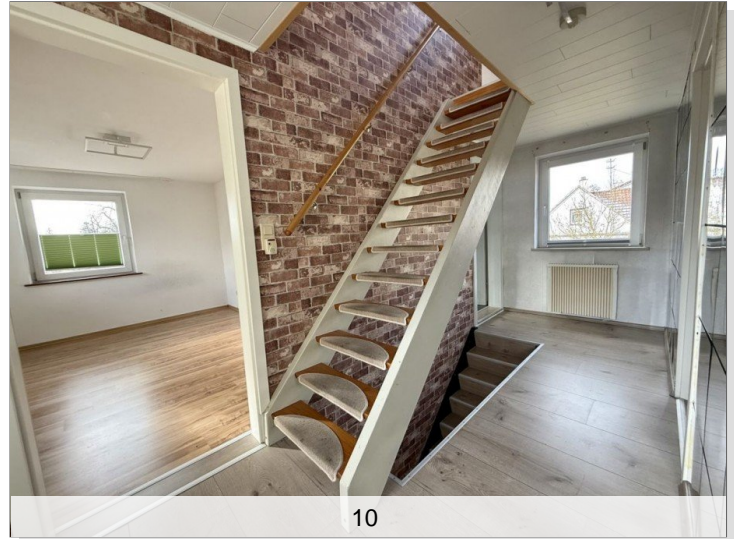
Eckdaten

- > Haus
- > Weißenhorn
- > 8 Zimmer

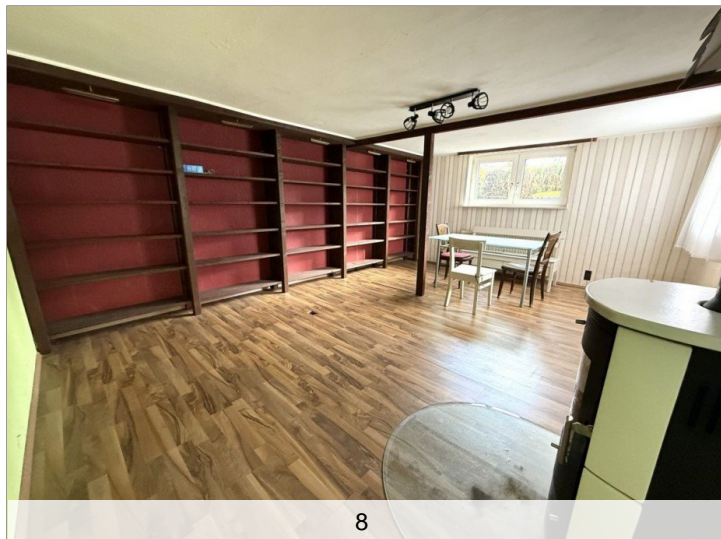
- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-428



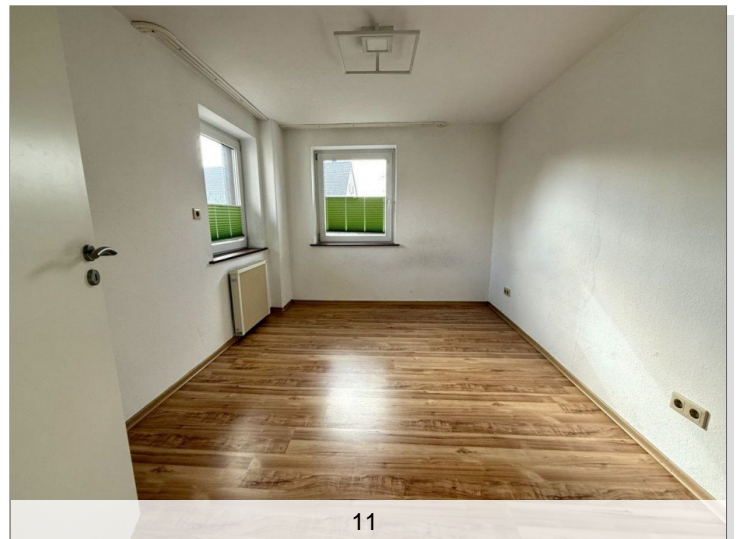
6



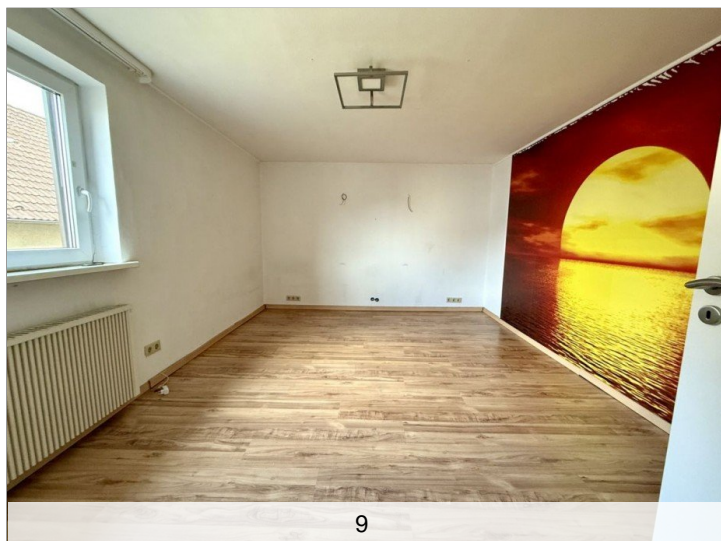
10



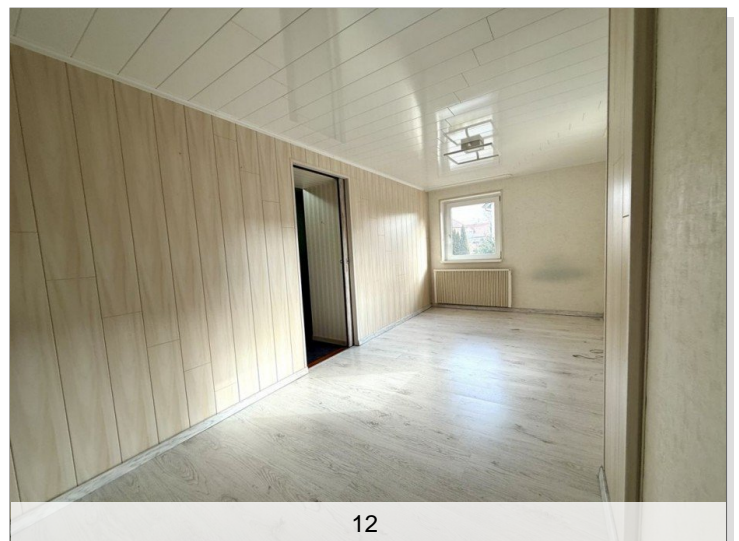
8



11



9

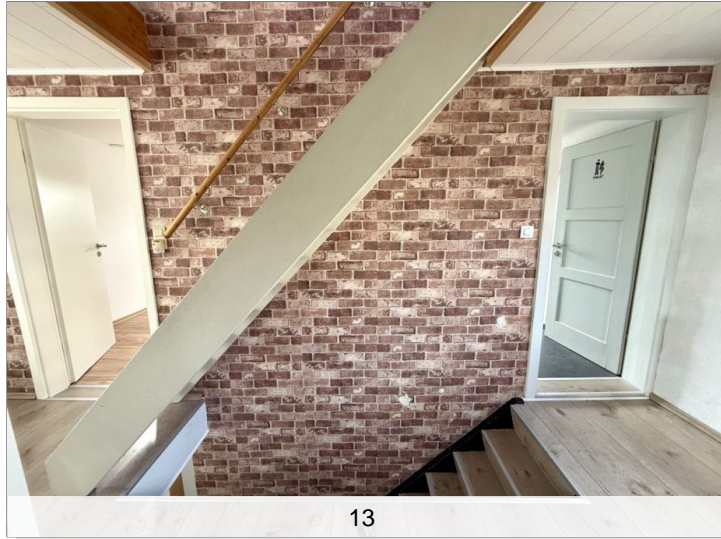


12

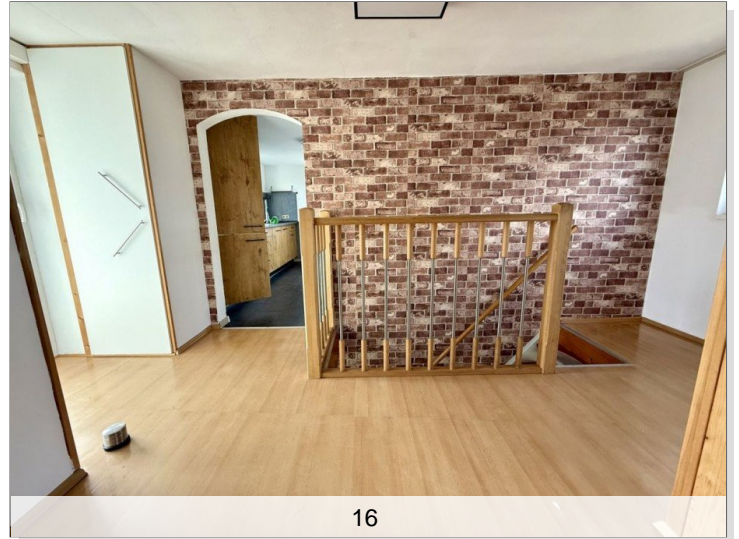
Eckdaten

- > Haus
- > Weißenhorn
- > 8 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-428



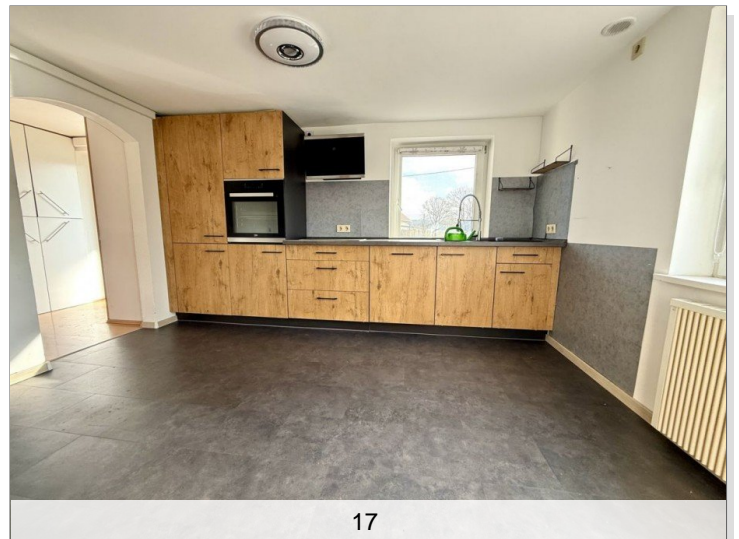
13



16



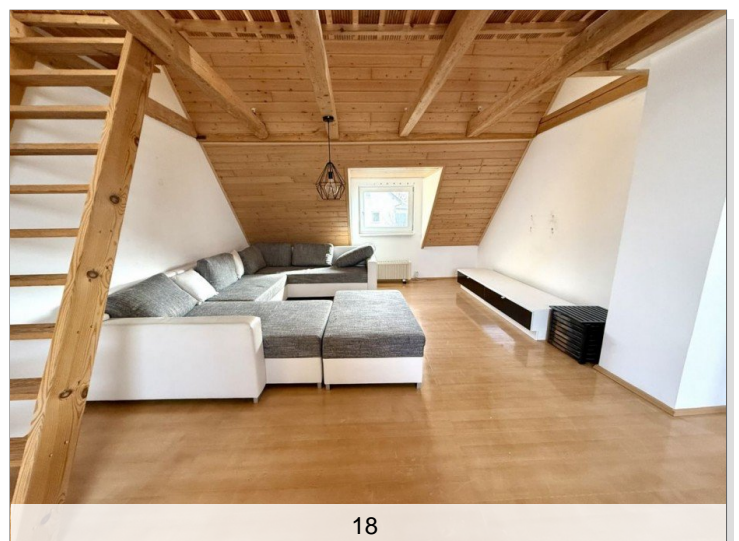
14



17



15

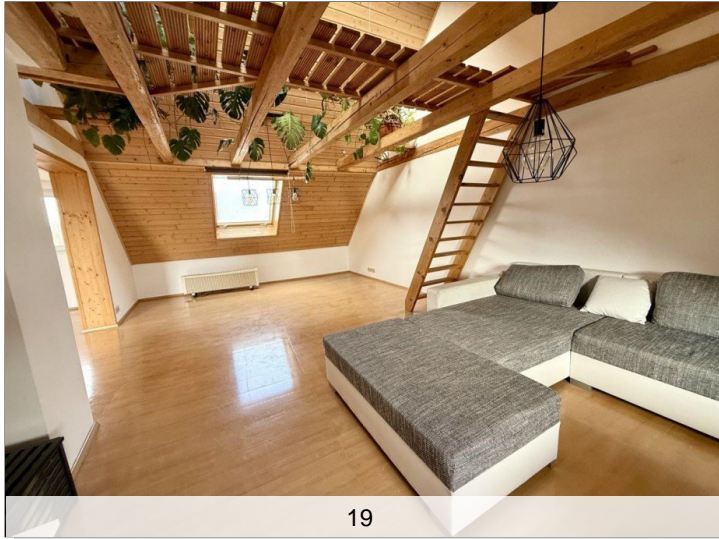


18

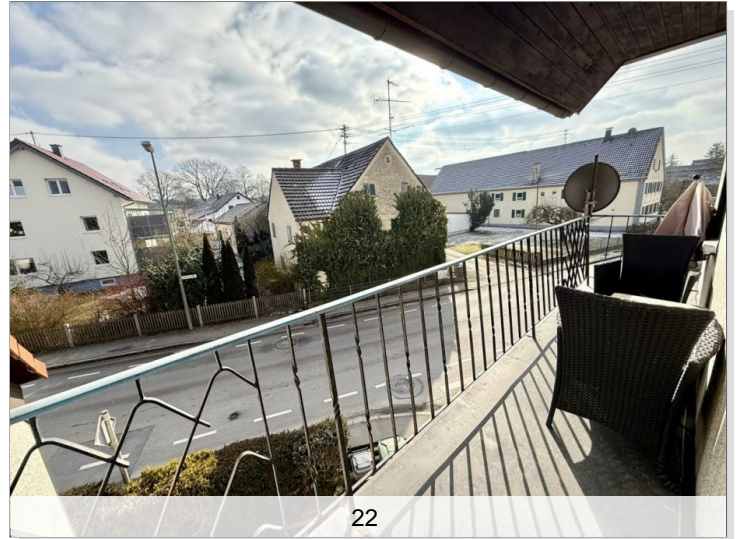
Eckdaten

- > Haus
- > Weißenhorn
- > 8 Zimmer

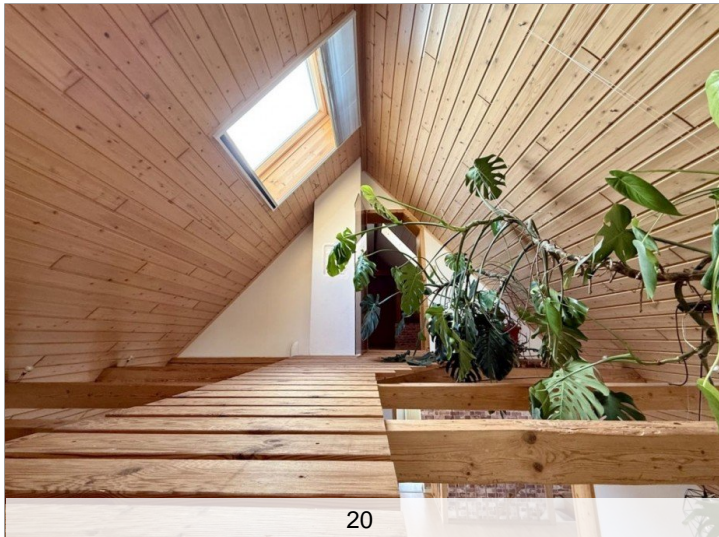
- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-428



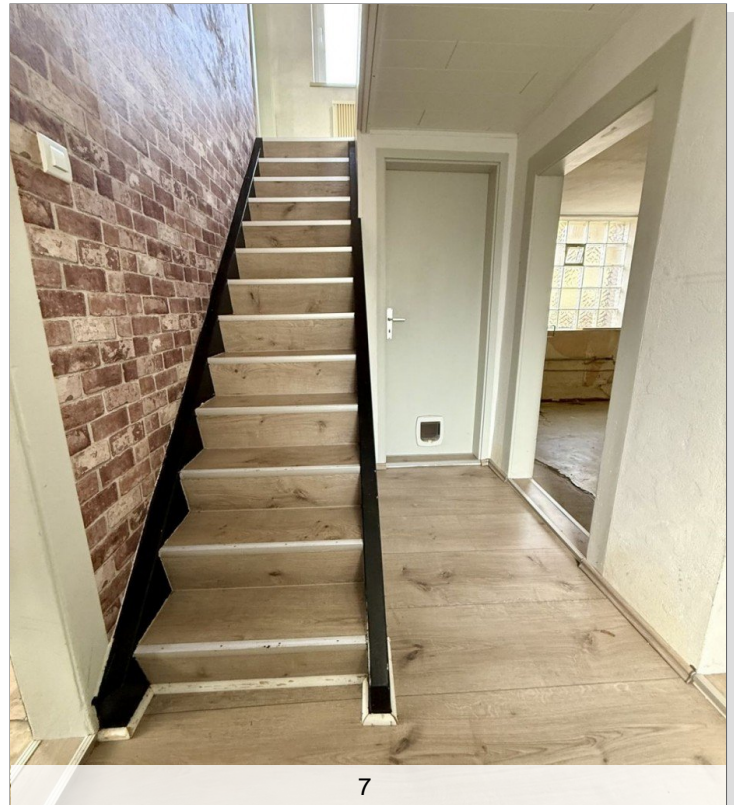
19



22



20



7



21

- > Haus
- > Weißenhorn
- > 8 Zimmer

- > 160 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-428



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.