

EXPOSÉ

Ehem. Hofstelle mit Wohnhaus in Alleinlage! 6700m² für Mensch, Tier und Hobby in Lauingen!



ECKDATEN

Objektart: Haus
 Adresse: 89415 Lauingen
 Zimmerzahl: 6
 Wohnfläche (ca.): 115 m²
 Grundstücksfläche (ca.): 6.679 m²
 Garage / Stellplatz: ja
 Energieausweis: Bedarfsausweis
 Wesentlicher Energieträger: Pellet
 Endenergiebedarf: 401,83 kWh / (m²*a)

**Kaufpreis
€ 398.000,-**

- > Haus
- > Lauingen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8726



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89415 Lauingen
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	115 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	6.679 m ²
Kaufpreis	398.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	401,83 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Pellet
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3,57 % incl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses wahnsinnig interessante Anwesen lässt keinerlei Wünsche offen, als Übersicht vorab, hier erwartet Sie:

- 6679m² Grundstück in gefragter Alleinlage
- 77m² Verkehrsfläche (eigene Zuwegung zum Anwesen)
- ein Wohnhaus mit ca. 115m² Wohnfläche (weiter ausbaubar)
- großer offener Carport für KFZ mit ca. 48m²
- ehemalige Stallung mit ca. 233m²
- ehemaliges Futterlager mit ca. 95m²
- großer Stadel/Maschinenhalle mit ca. 222m²
- früheres Stroh und Heulager/Scheune mit ca. 160m²

Im Gesamten erwerben Sie somit gute 750m² Nutzfläche und 115m² Wohnfläche.

Das Grundstück eignet sich durch die Größe und Lage hervorragend

auch für Tierhalter oder einen Pferdebetrieb. Die Außen- und Alleinlage garantiert Ruhe, Eigenständigkeit und ermöglicht Freiraum für Arbeit, Hobby und ihr künftiges Leben. Optional und bei Bedarf wäre ein weiteres Landwirtschaftliches Grundstück bzw. Wiese mit 3230m² verfügbar, welches direkt an die Hofstelle angrenzt. Allerdings ist diese Fläche noch einige Jahre fest verpachtet.

Zum Wohnhaus:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein zentraler Flur, welcher auch gleichzeitig als Garderobe genutzt wurde. Weiterhin findet sich die Küche, welche bereits mit einer Einbauküche und einer Essecke ausgestattet ist. Von hier aus erreichen Sie auch das gemütliche Wohnzimmer. Durch die Südausrichtung und den angrenzenden Hausgarten würde es sich hier anbieten eine Terrasse davor zu bauen und eine große Fensterfront zu installieren. In den Wintermonaten sorgt der Kachelofen hier für wohlige Wärme. Ebenso ist das geräumige Elternschlafzimmer im EG untergebracht. Im hinteren Bereich des Hauses erreicht man das separate WC, sowie das Tageslichtbadezimmer. Dieses ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Zudem befindet sich in diesem Bereich noch ein weiteres universal nutzbares Zimmer, welches auch als Kinder-/ oder Gästezimmer dienen könnte.

Ausstattung:

Im Obergeschoss befindet sich neben zwei universal nutzbaren Kinder-Gäste oder Schlafzimmern ein großer und heller Flur. Das weitere Dachgeschoss wurde bisher nicht benötigt und könnte bei Bedarf und nach Prüfung mit weiterem Wohnraum ausgestattet werden.

Weiterhin verfügt das Wohnhaus über einen Gewölbekellerraum, dieser wurde bisher lediglich als Lagerfläche genutzt. Erbaut wurde das Wohnhaus ursprünglich im Jahr 1944. Es wurden immer mal wieder Sanierungen und Renovierungen vorgenommen. Die Holzfenster, welche mit einer Thermoschutzverglasung und Rollläden ausgestattet sind, wurden bereits vor längerem getauscht. Die moderne Pellets-Zentralheizung wurde im Jahr 2012 installiert. Zugleich folgte dann die Sanierung des Badezimmers. Das Wohnhaus muss insgesamt vor Bezug saniert, bzw. renoviert werden, wäre aber im Prinzip auch sofort bewohnbar. Versorgungstechnisch ist das Anwesen komplett erschlossen. Die häuslichen Abwässer werden über eine biologische Kleinkläranlage entsorgt.

Die Stallungen und übrigen Gebäude wurden ca. im Jahr 1963 errichtet und bieten wahnsinniges Entwicklungspotenzial. Die großzügigen Außenanlagen ermöglichen das Errichten von Koppeln und Paddocks. Eine ehemalige Mistplatte und Güllegrube sind natürlich auch noch vorhanden. Die Lagerung von Stroh und Heu problemlos möglich, daher wäre dieser traumhafte frühere Bauernhof ideal für Pferde- oder Kleintierhalter geeignet. Das Anwesen liegt nur ca. 1 km südlich von Lauingen, die Staatsstraße 205 liegt ca. 100m entfernt. Es handelt sich um hier eine fast einmalige Gelegenheit so ein Anwesen unweit der Kreisstadt Dillingen a. d. Donau (nur ca. 4 km entfernt) zu erwerben. Ein

- > Haus
- > Lauingen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8726



Bebauungsplan liegt nicht vor (Bebauung nach §35BauGB), und das Grundstück liegt im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Auch diese Information gehört zu einem ehrlichem Exposé`.

Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Lauingen perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Die nächsten Autobahnanschlüsse Zusmarshausen (A 8), Günzburg oder Giengen Brenz (A 7) sind lediglich 20-30 km entfernt. Die Flughäfen München oder Stuttgart sind in einer Stunde mit dem Auto erreichbar, ebenso liegt die Bahnstrecke Ulm Regensburg direkt vor der Tür. Viele bekannte große Arbeitgeber wie Deutz-Fahr, Bosch, Grünbeck... sind nur einige Autominuten entfernt. In direkter Umgebung findet sich eine die Bushaltestelle, sowie zahlreiche Möglichkeiten um mit ihrem Vierbeiner die Natur zu erkunden. Der Kindergarten, Schulen, Allgemeinärzte, Bahnhof, sowie zahlreiche Discounter und Einkaufsmöglichkeiten und die Innenstadt wären mit dem Fahrrad, oder in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Sonstiges:

Übrigens! Sie haben noch keine Finanzierung? Sprechen Sie uns an - wir vermitteln Ihnen jederzeit gerne einen Ansprechpartner, der für Sie ein unverbindliches Angebot ausarbeitet.

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.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen. Der Verkauf unterliegt der Genehmigung einer Behörde (Grundstücksverkehrsgesetz).

Mit freundlichen Grüßen
Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



2



3



4

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8726



5



8



6



9



7



10

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

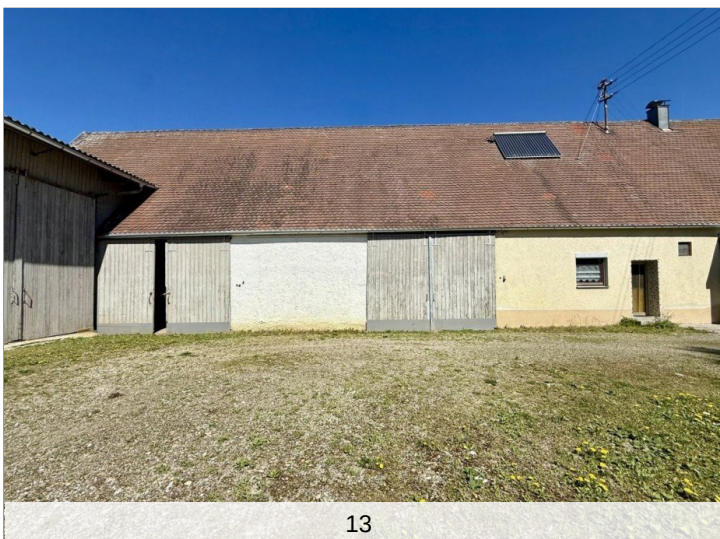
Tel.: 09077-6231

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

Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 6 Zimmer

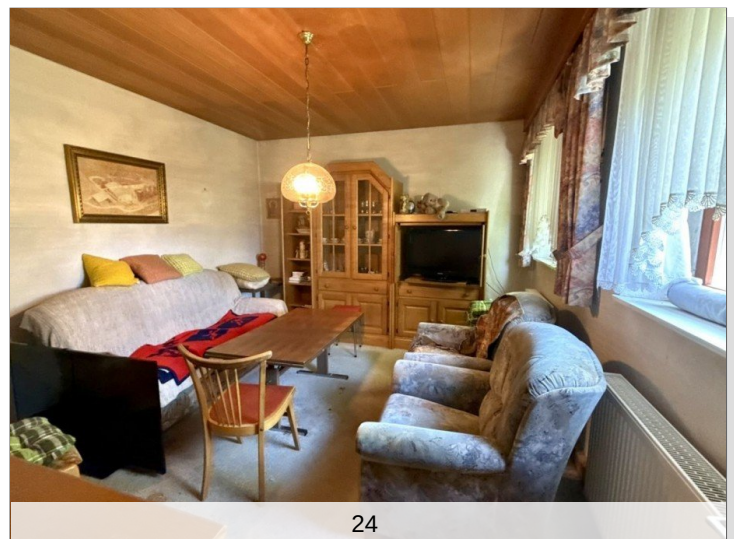
- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8726



Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8726



Eckdaten

- > Haus
- > Lauingen
- > 6 Zimmer

- > 115 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8726



25



20



19

Firmendaten:

Telefon: 01733756027
Mobil: 01733756027
E-Mail: immobilien-mit-niveau@gmx.de

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:

> Haus

> Lauingen

> 6 Zimmer

> 115 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 8726



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.