

EXPOSÉ

Ehemalige Hofstelle mit großem Wohnhaus u.
Nebengebäuden! Optional mit Garagen und Weideland !



ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus
Adresse: 89561 Ballmertshofen
Baujahr: 1939
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 155 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.700 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Pellet

**Kaufpreis
€ 349.000,-**

- > Bauernhaus
- > Ballmertshofen
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7026



Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	89561 Ballmertshofen
Baujahr	1939
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	155 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.700 m ²
Kaufpreis	349.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	338,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1939
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Ofenheizung
Befeuerung	Pellet
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3,57 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein zentraler Flur sowie das Treppenhaus. Weiterhin findet sich die großzügige Küche, welche bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist und zusätzlichen Platz für eine Essecke bietet. Eine praktische Speise- und Vorratskammer ist vorhanden. Direkt angrenzend findet sich das gemütliche Wohnzimmer, dieses ist mit einem zusätzlichen Holzofen ausgestattet. Auch ein großes Elternschlafzimmer ist vorhanden, ebenso ein Tageslichtbadezimmer.

Im Obergeschoss finden sich vier universell nutzbaren Schlaf- Gäste- oder Kinderzimmer. Auch ein Home-Office könnte hier untergebracht werden. Praktischerweise findet sich auch eine zusätzliche Küche sowie ein WC. Der Dachboden wurde bisher nur als Abstellfläche genutzt, könnte aber ggf. noch ausgebaut werden.

Zusätzlich ist das Haus teilunterkellert, das große Highlight bieten jedoch die Nebengebäude. Diese wären direkt vom Haus aus zu erreichen, verfügen aber auch über separate große Einfahrten, welche auch von übergroßen Fahrzeugen genutzt werden könnten. Egal ob Sie hier ihren 7,5 Tonner Anhängerzug unterstellen möchten, eine Vermietung für mehrere Wohnmobile planen, oder aber ihre eigene Sammlung an Oldtimern sicher verstauen möchten, die Nutzungsmöglichkeiten wären unendlich! Selbstverständlich könnte man auch wieder landwirtschaftliche Fahrzeuge unterstellen, aber vielleicht auch ihr Gewerk oder ihre Werkstatt unterbringen. Der Garten ist bereits schön eingewachsen, sowie mit einigen Obstbäumen versehen, ideal auch vielleicht als kleine Koppelfläche für ihre lieb gewonnenen Huftiere!

Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1939, jedoch immer wieder renoviert oder saniert. Die Böden und sanitäre Anlagen wurden in den 90er Jahren gewechselt, die Dacheindeckung folgte im Jahr 1996. 2005 wurden die Fenster erneuert, ebenso wurde ein moderner Pelletofen aufgestellt. Auch ein Gasanschluss wäre vorhanden. Die Wohnfläche beziffert sich auf ca. 155m².

Ausstattung:

Nun aber zu den Optionen! Angeboten wird das Grundstück aktuell mit ca. 1700m². Sollte der Erwerber Interesse haben, könnte er aber auch die 3 Großgaragen auf separatem Grundstück mit weiteren ca. 674m² für 75.000,-Euro mit erwerben. Diese bieten zusätzlichen Platz für 3 große Wohnmobile, große Traktoren, oder aber einfach als Hobbyschrauber Werkstatt. Eventuell könnte hier auch ein weiteres Wohnhaus entstehen. Weitere Option für Pferdehalter und Tierliebhaber. Unweit der Hofstelle (Laufweg ca. 100m) gäbe es die Option eine Pferdeweide mit Maschinenhalle dauerhaft dazu zu pachten. Auf 1,7 ha Fläche wäre es hier möglich seine Tierhaltung zu verwirklichen und die Hofstelle dauerhaft mit diesem Grundstück zu verbinden (keine Verpachtung separat!) Somit könnten Sie hier vielleicht ihren Lebensraum verwirklichen.

Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Dischingen/Ballmertshofen ziemlich genau zwischen Dillingen und Nördlingen, auch Heidenheim ist nur 15 Auto Minuten entfernt. A7 und A8 sind in Kürze erreicht, zahlreiche große Arbeitgeber wie Deutz Fahr, Bosch, Hartmann, TDK etc. garantieren einen kurzen Weg zur Arbeit. Auch die Fa. Zeiss ist mit dem Auto relativ schnell zu erreichen! Nicht zu vergessen ist Dischingen ein anerkannter Erholungsort, zahlreiche tolle Orte wie der Härtsfeld See, die Burg Katzenstein, der Wildpark Duttonstein oder der Karlsbrunnen laden zu Spaziergängen und Ausflügen ein.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballmertshofen
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7026



Besichtigung vor. Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?
Rufen Sie uns einfach an!

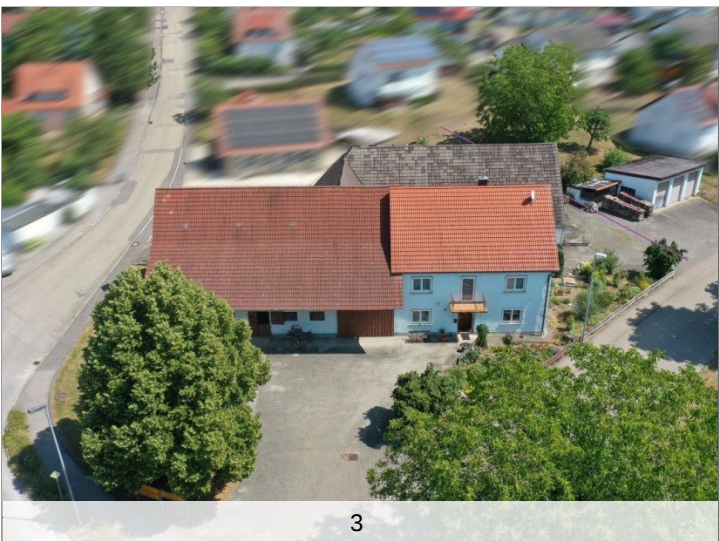
Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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:



Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballmertshofen
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7026



Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballmertshofen
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7026



13



18



15



19



16



20

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballmertshofen
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7026



21



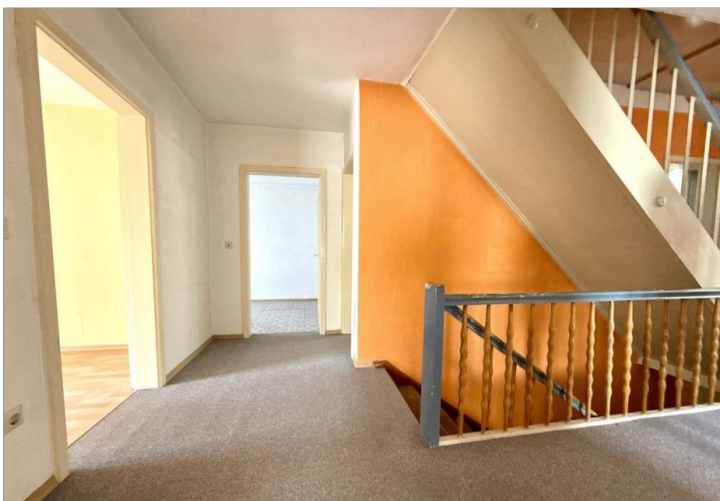
24



22



25



23

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballmertshofen
- > 6 Zimmer

- > 155 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7026



14



17



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:

> Bauernhaus

> Ballmertshofen

> 6 Zimmer

> 155 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7026



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.