IMMOBILIEN MIT NIVEAU

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,-

© 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

> Bauernhaus
> Ballmertshofen
> 6 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7026

Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	89561 Ballmertshofen
Baujahr	1939
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	155 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.700 m²
Kaufpreis	349.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	338,60 kWh / (m²*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. Auch 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 liebgewonnen 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 Lebenstraum 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 Duttenstein 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bauernhaus
> Ballmertshofen
> 6 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7026

Besichtigung vor. 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

4

5

6

© 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

> Bauernhaus
> Ballmertshofen
> 6 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7026

7

10

8

11

9

12

© 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

> Bauernhaus
> Ballmertshofen
> 6 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7026

13

18

15

19

16

20

© 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

> Bauernhaus
> Ballmertshofen
> 6 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7026

21

24

22

25

23

© 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

> Bauernhaus
> Ballmertshofen
> 6 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7026

14

17

© 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

> Bauernhaus
> Ballmertshofen
> 6 Zimmer
> 155 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 7026

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

> 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 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