

Einfamilienhaus im Bungalowstil in traumhafter Lage



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 89426 Wittislingen

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 96 m²

Grundstücksfläche (ca.): 625 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Öl

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
> Wittislingen
> 5 Zimmer

> 96 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-44



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89426 Wittislingen
Baujahr	1972
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	96 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	625 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	214,53 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1972
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Befeuern	Öl
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % plus gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Eine absolut seltene Gelegenheit und eine einmalige Chance wartet auf Sie !!! Ein wunderschöner Bungalow in gefragter, ruhiger und idyllischer Lage mit extremen Wohlfühlfaktor!!!

Dieser perfekt geschnittene Bungalow punktet nicht nur durch seine wahnsinnig durchdachte Aufteilung und seine fast einmalige Lage, sondern auch durch die tolle Möglichkeit direkt einzuziehen und endlich ohne die Angst vor steigenden Mieten zu leben.

Im Erdgeschoss wartet ein großzügiger Eingangsbereich von dem man die Hauptwohnung erreicht.

Hier bietet sich ein kleiner abgetrennter Garderobebereich, ein separates WC sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Bidet. Ebenso findet sich ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein kleines Home-Office, welches alternativ auch als zweites Kinderzimmer genutzt werden könnte.

Selbstverständlich ist auch eine Küche mit direktem großem Durchgang zum gemütlichen Esszimmer vorhanden.

Als Highlight erwartet Sie natürlich ein großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Sonnterrasse.

Ausstattung:

Das Obergeschoss bietet eine enorme Größe und wäre bei Bedarf ausbaubar. Ob zwei große Galerieräume, weitere Kinderzimmer oder eine Dachgeschoss-Lounge, hier lässt sich fast alles realisieren! Das Haus ist voll unterkellert, neben einem Zugang zum Garten wartet eine große Waschküche auf Sie, welche mit einer Dusche ausgestattet ist, ein Heizraum mit integrierter Hobbywerkstatt, ein Tankraum mit Heizöltanks, sowie 2 weitere Lagerräume die ausreichend Stauraum bieten.

Dazu findet sich noch ein Bügel- und Haushaltsraum. Abgerundet wird das Ganze mit einer wahnsinnig großen Doppelgarage die nicht nur ausreichend Platz für 2 Fahrzeuge bietet sondern auch noch genügend Raum für eine Werkbank, Rasenmäher, Fahrrad und Co. Die Garage ist mit einem elektrischen Tor sowie einer Montagegrube ausgestattet.

Ein weiteres Highlight ist der tolle, pflegeleichte und komplett eingewachsene Garten, welcher natürlich dazu einlädt unzählige Sonnenstunden zu genießen. Die Nachbarschaft ist sehr ruhig und nett. Die herrliche Lage lädt natürlich auch ein, direkt zu Fuß zu Spaziergängen an und um die Egau zu starten.

Das Haus wurde von den bisherigen Besitzern nicht nur geschätzt, es wurde auch fortlaufend renoviert. Das Dach wurde bereits im Jahr 2012 erneuert, die Ölzentralheizung im Jahr 2015. Auch ein Gas-Anschluss liegt bereits am Haus und könnte eventuell für eine förderfähige Hybridheizung

genutzt werden. Bei den Fenstern handelt es sich um hochwertige und gepflegte Holz-Fenster.

Im Ganzen bietet das Grundstück satte 625 m², die reine Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt 96m².

Das Bungalow befindet sich in einer Stichstraße, somit entfällt jeglicher Durchgangsverkehr, alleine diese herrliche Ruhe bietet einen erheblichen Mehrwert. Mit relativ überschaubarem Aufwand wäre es auch möglich hier eine absolute Barrierefreiheit zu schaffen!

Ein Rückzugsort für Jung und Alt, eine Wohlfühloase zum Kraft tanken!

Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Wittislingen perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Die nächsten Autobahnanschlüsse Zusmarshausen (A 8), Günzburg oder Giengen (A 7) sind lediglich ca.20 km entfernt. Die Flughäfen München oder Stuttgart sind in einer

Stunde mit dem Auto erreichbar.

In direktem Umfeld findet sich eine Bushaltestelle, Supermarkt, Bäckerei, Kindergarten, Schule, und Gemeindezentrum. Alles fußläufig zu erreichen. Ebenso verfügt der Ort über 2

Hausärzte, alle übrigen wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie in Dillingen und Lauingen

Eckdaten

- > Haus
- > Wittislingen
- > 5 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-44



in gerade mal 5 km Entfernung!

Sonstiges:

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:



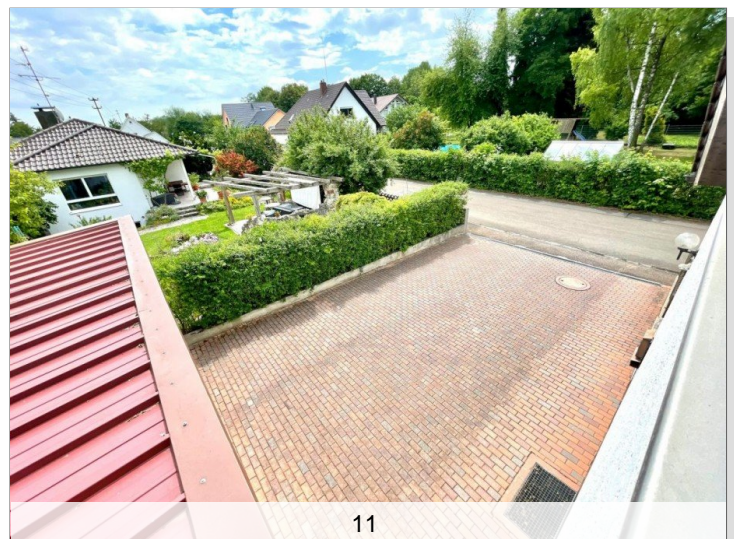
Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau
Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Haus
- > Wittislingen
- > 5 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-44



Eckdaten

- > Haus
- > Wittislingen
- > 5 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-44



13



19



15



21



18

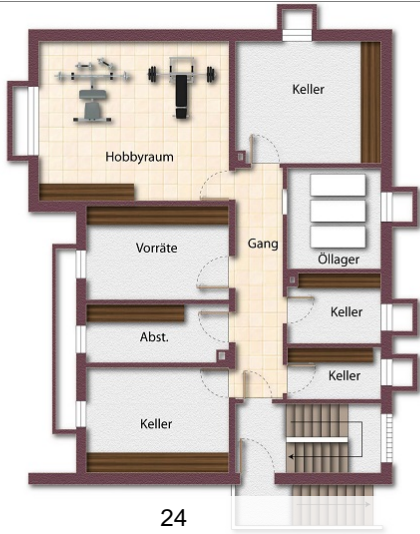


22

Eckdaten

- > Haus
- > Wittislingen
- > 5 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-44



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Haus
- > Wittislingen
- > 5 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-44



Eckdaten

- > Haus
- > Wittislingen
- > 5 Zimmer

- > 96 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-44



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.