

EXPOSÉ

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,
Nebengebäuden und 3600m² Grund!



ECKDATEN

Objektart: Haus

Adresse: 89435 Finningen

Baujahr: 1975

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 180 m²

Grundstücksfläche (ca.): 3.600 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Pellet

Kaufpreis
€ 549.000,-

Immobilien mit Niveau

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

- > Haus
- > Finningen
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1926



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89435 Finningen
Baujahr	1975
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	180 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	3.600 m ²
Kaufpreis	549.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	215,86 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1975
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Pellet
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inklusive gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Nach Zutritt über einen bedachten Außeneingang findet sich eine zentrale Diele, welche genügend Raum für einen Garderobebereich bietet. Weiterhin findet sich eine Küche, welche bereits über eine moderne Einbauküche verfügt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum großen, modernen und offenen Ess- und Wohnbereich. Hier findet ein großer Esstisch genauso Platz wie eine große Couchlandschaft. Ein gemütlicher Holzofen sorgt hier im Winter für knisternde Momente, die große Fensterfront flutet den Raum mit genügend Tageslicht und die direkt davor liegende Sonnenterrasse sorgt in den Sommermonaten für einen attraktiven Rückzugsort! Im hinteren Bereich des Hauses finden sich zwei helle Kinderzimmer sowie das große Elternschlafzimmer. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Als weiteres Highlight findet sich neben dem Eingangsbereich ein überdachter XXL-Freisitz. Hier findet mit Sicherheit

bald schon die große Einweihungsfeier mit allen Freunden und Bekannten statt!

Das Dachgeschoss dient aktuell lediglich als Lagerfläche, das Untergeschoss erreicht man über einen Treppenabgang im Haus, es verfügt jedoch auch über einen separaten Eingang. Der Keller besteht aus einem Wirtschaftsbereich und einem wohnlichen Teil. Dieser verfügt über ein Badezimmer mit Dusche und WC, einer Küche, welche ebenfalls bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist sowie einem großen Schlaf- und Wohnzimmer. Dieser Bereich könnte für ihr Gewerbe genutzt werden, man könnte hier eine Pflegekraft unterbringen, damit Mieteinnahmen generieren oder aber diesen Bereich ihren Teenagern zur freien Entfaltung zur Verfügung stellen. Der separate Wirtschaftsbereich im Keller verfügt über einen Heiz- und Tankraum, eine Waschküche, einem Hobbyraum sowie einem Lagerraum.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Großgarage mit elektrischem Tor. Hier findet nicht nur ihr Fahrzeug Platz, hier findet sich auch genügend Raum für einen Autoanhänger, Motorräder, Ebike's und Co. Im hinteren Grundstücksbereich finden sich weitere Highlights! Ein Traum eines jeden schwäbischen Häuslebauers! Es findet sich eine Gerätehalle für ihren Traktor, ihre Oldtimer oder die Brennholztechnik. Weiterhin findet sich ein großer Carport mit mehreren Stellplätzen, sowie ein Holzlager. Ein absoluter Hingucker ist jedoch eine XXL-Gartenhütte in massiver Holzbauweise errichtet. Mit Bett, Ofen, großem Tisch für eine Männerrunde, Holzofen und Kühlschrank für nötige Kaltgetränke, hier findet der Hausherr schnell seinen persönlichen Rückzugsort!

Im Ganzen bieten wir Ihnen hier satte ca. 3600m² Grundstücksgröße. Die Wohnfläche im Haupthaus betrug ursprünglich 123m², addiert man die Einliegerwohnung mit ihren 56m² dazu erhält man ca. knapp 180m² Wohnfläche! Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1975, jedoch mittlerweile komplett modernisiert! 2006 wurden fast alle Wand u. Bodenbeläge erneuert, die neue Küche verbaut, die Fassaden gedämmt, alle Fenster u. die Haustüre erneuert. 2010 wurde das Badezimmer saniert. 2011 wurde eine 7,35 kWp PV-Anlage verbaut, welche aktuell für einen Teil Eigenverbrauch sorgt, aber bis 2031 noch einen Monatsertrag von ca. 175€ erwirtschaftet. Ebenso wurde der Hauptwasseranschluss erneuert, 2021 erfolgte der Einbau einer hochwertigen Pelletsheizung, 2022 folgte das Gäste-WC. Im letzten Jahr wurden noch ein paar Zimmer renoviert, das Schlafzimmer teils mit gesundheitsförderndem Zirbenholz verkleidet. Das Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung, es wurden bei allen Maßnahmen hochwertige Materialien verwendet.

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Finningen (ca. 1800 Einwohner) gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt. Allerdings liegt der Ort mit gerade 8 km Fahrtstrecke ideal direkt neben der Kreisstadt Dillingen a. d. Donau, welche geographisch perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart,

Eckdaten

- > Haus
- > Finningen
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1926



München, Augsburg, Ulm und Nürnberg eingebettet ist. 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. Im direkten Umfeld findet sich eine Bushaltestelle, ein Kindergarten, der Sportplatz und eine Bäckerei. Größere Einkaufsmöglichkeiten und Schulen finden sich dann eben in Höchstädt oder Dillingen.

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. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei 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.

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

Eckdaten

- > Haus
- > Finningen
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1926



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
- > Finningen
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1926



11



14



12



15



13



16

Eckdaten

- > Haus
- > Finningen
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1926



17



22



18



23



19



24

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
- > Finningen
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1926



Eckdaten

- > Haus
- > Finningen
- > 6 Zimmer

- > 180 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1926



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.