IMMOBILIEN MIT NIVEAU

EXPOSÉ

Einfamilienhaus mit großen Nebengebäuden in Burghagel!

ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus

Adresse: 89429 Burghagel

Baujahr: 1935

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 160 m²

Grundstücksfläche (ca.): 890 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Kaufpreis € 249.000,-

© 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
> Burghagel
> 5 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6026

Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	89429 Burghagel
Baujahr	1935
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	160 m²
Grundstücksfläche (ca.)	890 m²
Kaufpreis	249.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	431,95 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1935
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3,57 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Sie suchen ein Einfamilienhaus in ländlicher Atmosphäre? Sie benötigen viel Raum und Platz, um Sich und ihre Hobbys auszuleben? Eventuell möchten Sie mehrere Fahrzeuge oder ihr Wohnmobil unterbringen? Sie möchten ihre Tierhaltung endlich auf dem eigenen Grundstück verwirklichen? Eventuell planen Sie einen Zweitwohnsitz auf dem Land und wollen mit diesem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen ihre Ruhe-Oase vom stressigen Alltag schaffen?

Dann haben wir hier genau das richtige für Sie! Ein einzigartiges, großes Grundstück in Burghagel, mitten im schönen Bachtal! Bebaut mit einem Einfamilienhaus, einem großzügigen Stadel/Halle, einer ehemaligen Stallung sowie einer KFZ-Garage und einem Hallen-ähnlichen Carport für große Fahrzeuge. Egal ob Handwerker, Existenzgründer oder normale Familie, diese Immobilie bietet Mehrwert, Charakter und Möglichkeiten! Flexibel und universal nutzbar, Wohnen kombiniert mit Arbeiten, Flächen für Hobby und Kreativität!

Das Wohnhaus bietet im Erdgeschoss einen zentralen Flur, der gleichzeitig als Garderobe dient. Es findet sich ein großzügiges Elternschlafzimmer, sowie ein Wohnzimmer für die ganze Familie! Weiterhin findet sich eine praktische Speise- und Vorratskammer, sowie eine Wohnküche, welche bereits mit einer Einbauküche und einer Essecke ausgestattet ist. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine Dusche, das WC findet sich separat! Im Flur sorgt ein Holzofen für zusätzliche und zentrale Wärme.

Das Obergeschoss bietet 3 ausgebaute Schlafzimmer. Diese werden ebenfalls alle durch einen zentralen Flur verbunden. Weiterhin findet sich noch ein ausbaufähiges Zimmer mit Zugang zum Dachgeschoß, welches aktuell als Lager genutzt wird.

Ausstattung:

Das Haus verfügt über einen großzügigen Kellerraum, sowie einem Hinterausgang zum Wirtschaftsbereich der ehemaligen Hofstelle. Dort finden sich mehrere extrem universell nutzbare Flächen mit folgenden ca. Maßen:
-73m2 Ehemaliger Rinderstall, aktuell als Lager und Werkstatt genutzt
-37m2 Stadel mit 4m Einfahrtshöhe ideal für Wohnmobil/Traktor oder größere Fahrzeuge
-48m2 Stadel mit normaler Nutz Höhe, ideal für Auto, Moped, Gerüst, Gartengeräte etc….
-47m2 XXL-Massiv-Carport mit ca. 3,50m Einfahrtshöhe
-48m2 Nebenraum vom Carport, früherer Schweinestall
-16m2 Standard KFZ-Garage

Im hinteren Bereich des Grundstücks findet sich noch ein toller Nutzgarten für Selbstversorger.
Die Grundstücksfläche im Ganzen bietet ca. 890m2, die Wohnfläche des ursprünglich im Jahr 1935 erbauten Wohnhaus punktet mit satten 160m2. Es wurden immer wieder Renovierungen und Sanierungen vorgenommen, ein Großteil der Elektrik sowie die Fenster wurden in den 1970er und 1990er Jahren getauscht, ebenso wurden hier teilweise Boden- und Wandbeläge erneuert, die Gaszentralheizung wurde bereits 2016 erneuert. Vor Einzug würde sich eine Renovierung/Sanierung empfehlen, grundsätzlich wäre das Haus aber auch sofort bezugsbereit! Durch die Südlage ist Sonne von Früh bis Abend garantiert, auch die Installation einer PV-Anlage wäre hier eine tolle Möglichkeit für Autarkie zu sorgen.

Insgesamt eine sehr seltene Gelegenheit, zögern Sie nicht und melden Sie sich schnell, in Preis-Leistung ist dieses Angebot nur sehr selten zu finden!

© 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
> Burghagel
> 5 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6026

Lagebeschreibung:

Bachhagel bietet nicht nur einen Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule, sondern auch alles Wichtige vor Ort, vom Supermarkt bis hin zum Hausarzt. Es gibt nicht nur zahlreiche Vereine und Freizeitmöglichkeiten, auch viele große Arbeitgeber der Region (Bosch Dillingen, Ziegler Giengen, Zeiss, Voith, Hartmann Heidenheim…) sind nach kurzer Fahrzeit mit dem Auto erreicht. Die Auffahrt zur A7 Anschlussstelle HDH ist nur 10 km entfernt. Auch Ulm ist einer halben Stunde mit dem Auto gut zu erreichen und bietet Ihnen die Möglichkeit als Pendler schnell hin und her zu kommen.

Sonstiges:

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. 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. Der Energieausweis ist in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

Mit freundlichen Grüßen
Immobilien mit Niveau

Objektbilder:

2

3

4

5

© 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
> Burghagel
> 5 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6026

6

9

7

10

8

11

© 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
> Burghagel
> 5 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6026

12

15

13

16

14

19

© 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

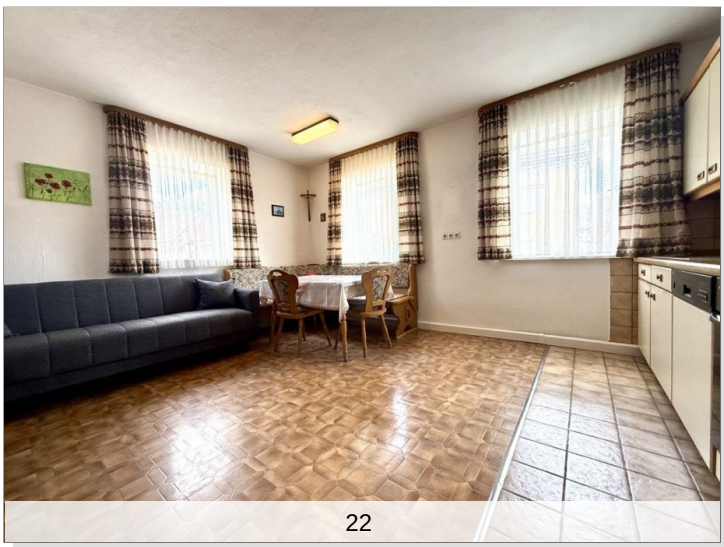
> Bauernhaus
> Burghagel
> 5 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6026

20

23

21

17



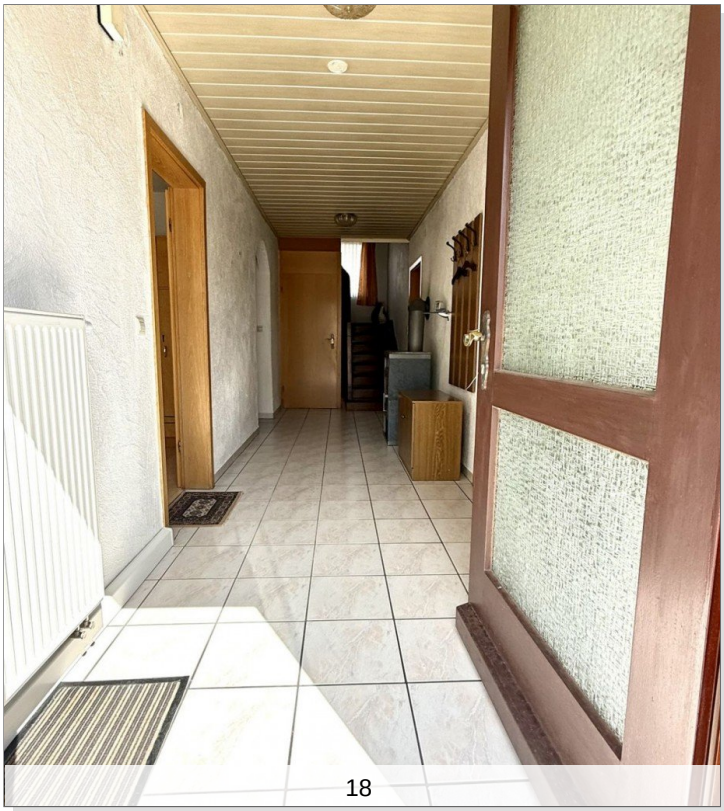
22

© 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
> Burghagel
> 5 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6026



18

25

24

© 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
> Burghagel
> 5 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6026

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
> Burghagel
> 5 Zimmer
> 160 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6026

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