IMMOBILIEN MIT NIVEAU

EXPOSÉ

Familien und Pferdeliebhaber aufgepasst! Einfamilienhaus mit Stadel, Garagen und angrenzender Wiese!

ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus
Adresse: 89435 Finningen
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 149 m²
Grundstücksfläche (ca.): 5.500 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Nahwärme

VERKAUFT

© 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
> Finningen
> 5 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-547

Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	89435 Finningen
Baujahr	1965
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	149 m²
Grundstücksfläche (ca.)	5.500 m²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Endenergiebedarf	225,29 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1965
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Befeuerung	Nahwärme
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein zentrales Treppenhaus, welches UG, EG und Keller miteinander verbindet. Nach Zutritt der Wohneinheit findet sich ein mittig gelegener Flur. Von diesem aus erreichen Sie zum einen die großzügige Küche, welche bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist und genügend Raum für eine Essecke bietet, hier findet ihre gesamte Familie Platz!
Weiterhin findet sich ein großes Wohnzimmer sowie ein Elternschlafzimmer. Das ehemalige Badezimmer wurde zur Ankleide umfunktioniert, ebenso findet sich eine praktische Speisekammer. Das WC findet sich separat, das Tageslichtbadezimmer wurde bereits Ende der 90er Jahre saniert und bietet Ihnen eine Badewanne und eine Dusche. Im hinteren Bereich des Hauses findet sich auch ein praktischer Durchgang zur ehemaligen Stallung sowie ein kleiner Lager- und Durchgangsraum.

Im Obergeschoss sind bereits zwei vollwertige Schlaf- Kinder- oder Gästezimmer vorhanden. Zudem bietet die Dachgalerie noch erhebliches Ausbaupotenzial für ein Home Office der Superlative, einen großzügigen Hobbybereich oder eventuell weiteren Wohnraum.

Das Haus ist auch voll unterkellert, hier findet sich ein Heizraum, eine großzügige Waschküche sowie 3 weitere Lagerräume. Im angrenzenden Bereich im EG ist wie gesagt eine ehemalige Stallung zu finden. Dieser große Raum wurde bisher als Hobbywerkstatt genutzt, könnte aber bei Bedarf auch zu einer weiteren KFZ-Garage ausgebaut werden, eine Garage ist hier bereits integriert. Im Anschluss folgt der große Stadel/Halle. Hier können Sie sich komplett frei entfalten, egal ob Sie hier ihr Wohnmobil, das Segelboot oder die kleine Oldtimersammlung unterbringen, unzählige Nutzungsmöglichkeiten wären hier denkbar. Auch ideal wäre es hier 2-4 Pferdeboxen zu integrieren, die insgesamt ca. 180m2 Nutzfläche ermöglichen die Umsetzung vielfältiger Ideen oder Phantasien!

Ausstattung:

Gegenüberliegend findet sich ein weiteres längliches Lagergebäude, hier können Sie klassisch weitere Fahrzeuge und Maschinen unterstellen oder diesen Trakt vielleicht als Futterlager und Wirtschaftsbereich nutzen, hier stehen Ihnen weitere ca. 70m2 Nutzfläche zur Verfügung.
Im Gesamten misst das Grundstück mit der angrenzenden Wiese satte 5500m2. Die Wohnfläche beziffert sich aktuell auf 149m2 mit weiterem Ausbaupotenzial im OG. Die Fenster sowie die Haustüre wurden bereits im Jahr 1995 erneuert. In den darauffolgenden 10 Jahren wurde das Dach vom Wohnhaus bereits neu eingedeckt und die Fassaden gerichtet, das Dach im Wirtschaftsbereich wurde bereits in den 1980 er Jahren gerichtet. Errichtet bzw. grundlegend saniert und neu aufgebaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1965. Idealerweise wurde das Haus 2014 an die örtliche Nahwärme angeschlossen und die dafür nötige Technik im Haus installiert, aktuell im Jahr 2025 wurde ein moderner Glasfaseranschluss für schnelles Internet ins Haus gelegt. Somit wäre das Anwesen mit nur wenigen Handgriffen grundsätzlich zügig bezugsfertig!

Das Leben ist kein Ponyhof, sagt man umgangssprachlich, hier vielleicht ja aber doch! Alles in allem eine seltene Gelegenheit hier ein ehem. Landwirtschaftliches Anwesen mit unzähligen Nutzungsmöglichkeiten und in idyllischer Lage zu erwerben! Greifen Sie zu bevor es ein anderer tut!

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, 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bauernhaus
> Finningen
> 5 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-547

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.

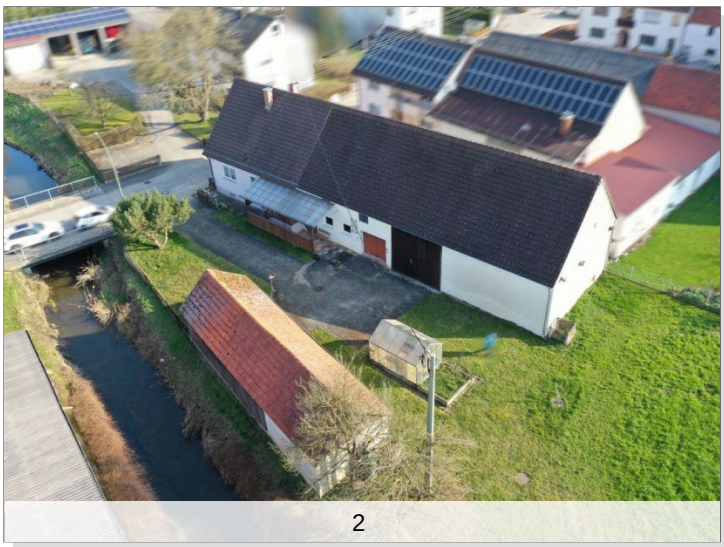
Sonstiges:

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bauernhaus
> Finningen
> 5 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-547

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
> Finningen
> 5 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-547

14

17

15

18

16

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
> Finningen
> 5 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-547

20

13

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
> Finningen
> 5 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-547

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
> Finningen
> 5 Zimmer
> 149 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-547

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