

# 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 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 5.500 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Nahwärme

**VERKAUFT**

### Immobilien mit Niveau

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

- > Bauernhaus
- > Finningen
- > 5 Zimmer

- > 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-547



## Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	89435 Finningen
Baujahr	1965
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	149 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	5.500 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Endenergiebedarf	225,29 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1965
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Befuerung	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. 180m<sup>2</sup> 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. 70m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Im Gesamten misst das Grundstück mit der angrenzenden Wiese satte 5500m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beziffert sich aktuell auf 149m<sup>2</sup> 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

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Finningen
- > 5 Zimmer

- > 149 m<sup>2</sup> 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 offenen Punkt, den Sie klären möchten? Rufen Sie uns einfach an!

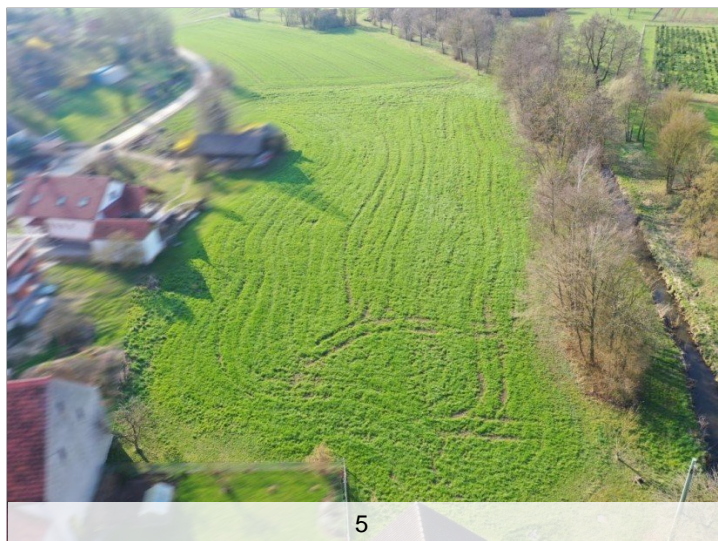
Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Der Energieausweis ist in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

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:



## 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

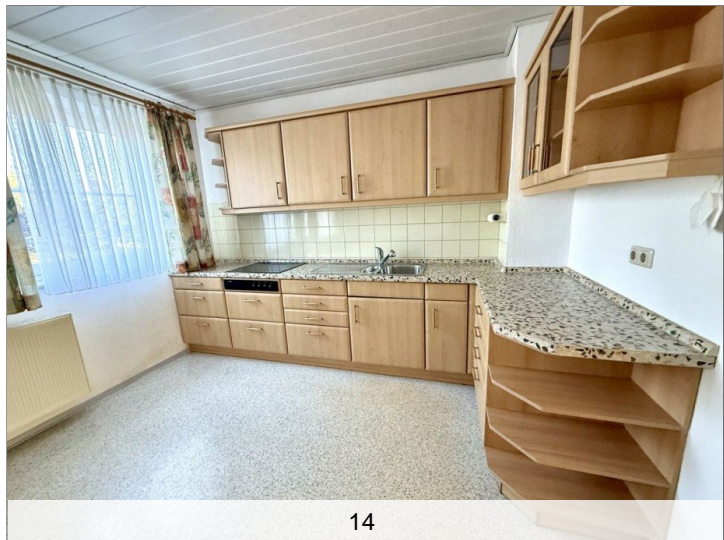
- > 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-547



# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Finningen
- > 5 Zimmer

- > 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-547



14



17



15



18



16



19

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Finningen
- > 5 Zimmer

- > 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-547



20



13



12



# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Finningen
- > 5 Zimmer

- > 149 m<sup>2</sup> 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 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.