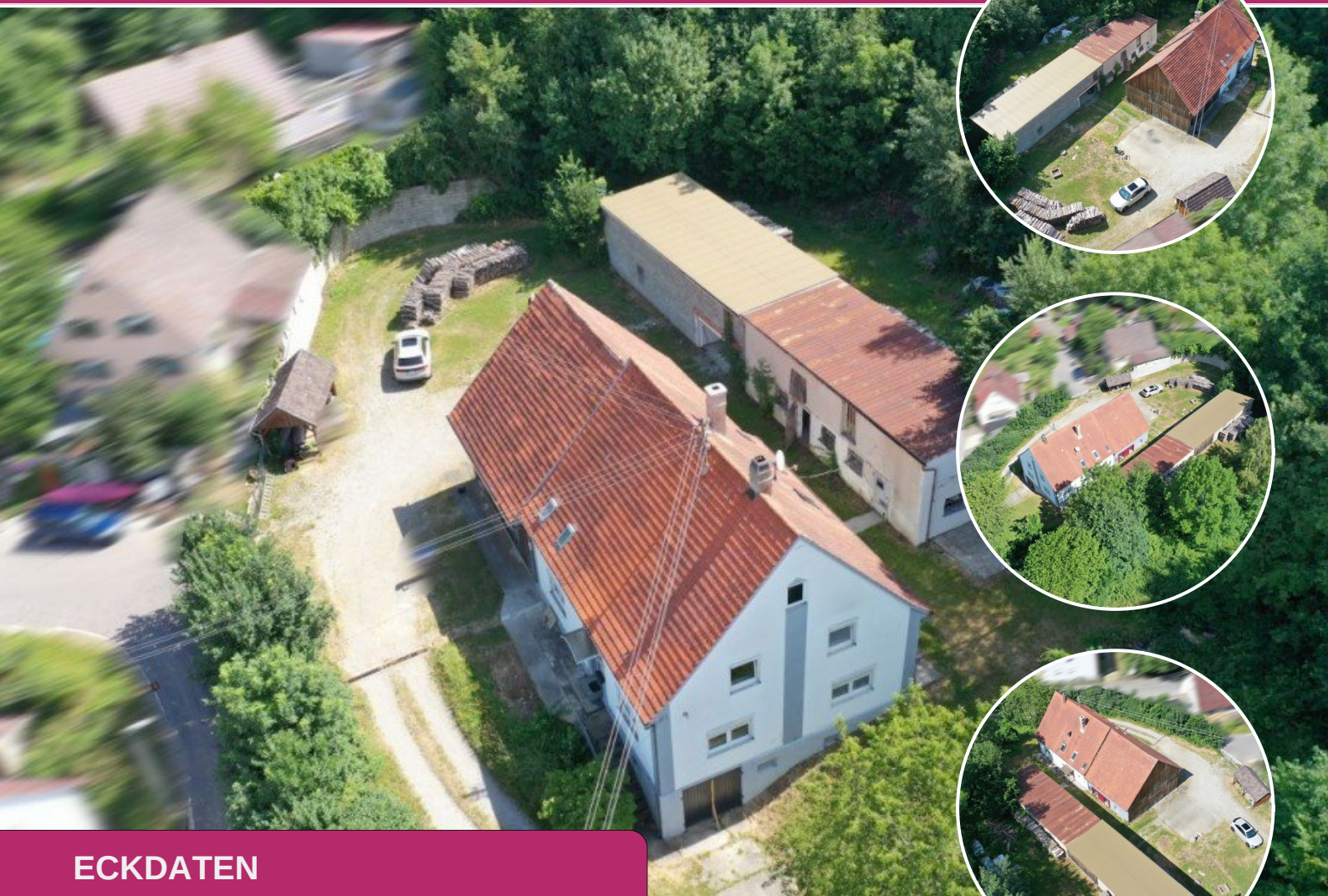


EXPOSÉ

Großes Anwesen mit 4446m² Grund, Wohnhaus und Nebengebäuden!



ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus

Adresse: 89438 Eppisburg

Baujahr: 1925

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 150 m²

Grundstücksfläche (ca.): 4.446 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Holz und Hackschnitzel

**Kaufpreis
€ 249.000,-**

- > Bauernhaus
- > Eppisburg
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5926



Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	89438 Eppisburg
Baujahr	1925
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	4.446 m ²
Kaufpreis	249.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz und Hackschnitzel
Endenergiebedarf	868,31 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	nein
Energieausweis Baujahr	1925
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Ofenheizung
Befuerung	Holz und Hackschnitzel
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Sie lieben die Natur? Sie möchten fast ohne Nachbarn leben, ländlich und ungestört? Sie sind Tierhalter, planen einen Gnadenhof, haben vielleicht einen Mehrbedarf an Lagerfläche und möchten Wohnen und Hobby/oder Arbeit miteinander verbinden? Dazu haben Sie handwerkliches Geschick und suchen eine ganz besondere Immobilie mit Charakter, Charme und jeder Menge Platz? Vielleicht möchten Sie ja aber auch Selbstversorger werden oder suchen einen passenden Alterswohnsitz?

Dann haben wir genau das richtige für Sie! Ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus und Nebengebäuden! Jede Menge Platz für viele Köpfe, jede Menge Lagerfläche und sogar eine Weidefläche wäre hier mit dabei! Vielleicht werden Sie ja zum Tierhalter, oder haben bereits Nutz- oder Haustiere und benötigen hier Stallfläche mit Auslauf. Vielleicht möchten Sie ja aber auch ihre Oldtimersammlung

unterbringen oder aber einfach in Ruhe mit ihrer Großfamilie leben.

Wir nehmen Sie mit auf eine kleine Reise durch vielleicht ihr neues Domizil:

Im Erdgeschoss erwartet Sie im Wohnhaus ein zentraler Flur, sowie der Treppenaufgang ins OG. Weiterhin findet sich eine große Küche mit ausreichend Fläche für eine großzügige Essecke. Ebenso findet sich ein gemütliches Wohnzimmer, sowie ein Elternschlafzimmer. Auch ein weiteres universell nutzbares Kinder- oder Gästezimmer ist vorhanden, dies könnte auch als Home-Office genutzt werden. Im hinteren Bereich des Hauses findet sich ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche und ein WC. Der Wirtschaftsbereich bietet eine große Waschküche, sowie den direkten Zugang zum ehemaligen Stall, welcher in der Vergangenheit aber nur als Lagerraum genutzt wurde.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein zentraler Flur. Weiterhin finden sich zwei großzügige Kinderzimmer, sowie ein Ankleidezimmer. Auch ein Badzimmer mit Dusche ist vorhanden. Zudem findet sich ein noch ein weiteres großes Schlafzimmer, dieses bietet einen Zugang zum Dachboden.

Ausstattung:

Das Haus ist teilunterkellert, und bietet somit weiteren Lagerraum. Der danebenliegende ehemalige Stall bietet ca. 75m² Nutzfläche. Die ehemalige Maschinenhalle unterteilt sich in zwei Bereiche, mit erhöhter Einfahrtshöhe stehen rund 62m² zur Verfügung, ideal für große Wohnmobile, landw. Fahrzeuge oder dergleichen. Weitere ca. 103m² bieten ebenfalls genügend Stellfläche für kleinere Traktoren, Oldtimer, Nutzfahrzeuge oder ähnlichem. Der untere Bereich des zweistöckigen Wirtschaftsgebäudes bietet eine geräumige Doppelgarage, einen ehemaligen Hühnerstall, einen ehemaligen Stall, auch hier punkten nochmal satte ca. 84m² Nutzfläche für den unterschiedlichsten Bedarf.

Im hinteren oberen Bereich des Grundstücks findet sich schlussendlich noch eine Weide- und Koppelfläche, diese würde ich sich auch prima zum Anbau von Obst oder Gemüse eignen. Das besondere an diesem Grundstück, Sie genießen eine eigene Zufahrt und es ist fast rundherum blickdicht eingewachsen und größtenteils von einem Baumbestand umgeben. Hier bekommt man fast das Gefühl eines Aussiedlerhofs, dennoch befindet man sich in gewachsenem Dorfgebiet.

Erbaut wurde das Wohnhaus ursprünglich in den Jahren zwischen 1920 und 1926. Die Wohnfläche beträgt ca. 150m². Die Grundstücksfläche bietet satte 4446m². Die Fenster wurden im Jahr 2001 erneuert, ansonsten befindet sich das Haus in einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand. Die Wirtschaftsgebäude sind etwas jünger, teilweise wurde bereits das Dach neu gedeckt. Eine fast einmalige Gelegenheit zu einem unschlagbar gutem Preis-Leistungsverhältnis!

Lagebeschreibung:

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Eppisburg
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5926



Holzheim-Weisingen bzw. Eppisburg ist nicht nur ideal für Augsburg/München Pendler gut erreichbar, auch Dillingen, Günzburg, Donauwörth und Ulm sind sehr zentral und zügig anzufahren. Die Aschberg-Gemeinde verfügt über Supermarkt und Ärzte. Ebenso sind Kindergarten, Schule, eine Bank, Apotheke und zahlreiche Vereine vorhanden. Bahnhof, Baumarkt etc. finden sich dann in der ca. 6 km entfernten Kreisstadt Dillingen a. d. Donau. In direkter Umgebung finden sich herrliche Möglichkeiten in der Natur spazieren zu gehen, aber natürlich auch eine Bushaltestelle, direkt um die Ecke. Die Region verfügt über starke Arbeitgeber wie Deutz-Fahr, Bosch, Grünbeck, Airbus etc.

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.

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:



Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Eppisburg
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5926



6



9



7



10



8



12

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Eppisburg
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5926



13



16



14



17



15



18

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Eppisburg
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5926



19



22



20



23



21

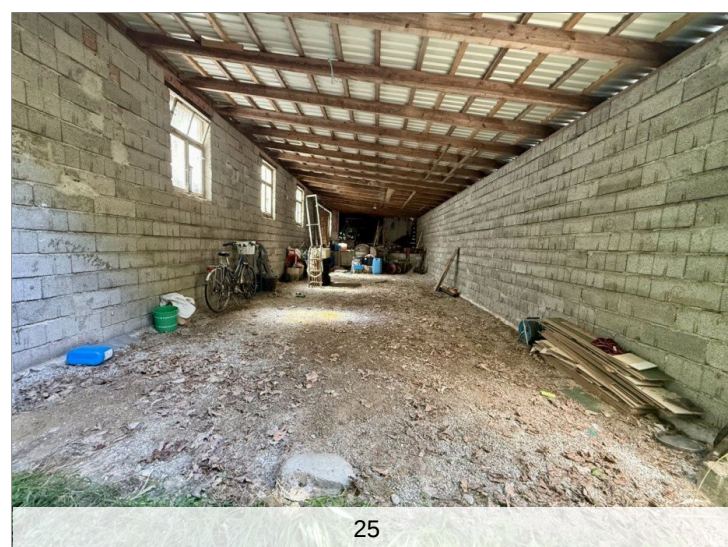


24

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Eppisburg
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5926



25



11

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Eppisburg
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5926



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

Gewerbebeerlaubnis 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:

- > Bauernhaus
- > Eppisburg
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5926



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.