

EXPOSÉ

Großes Einfamilienhaus m. Nebengebäuden in toller Lage von Holzheim-Weisingen!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89438 Weisingen
Baujahr: 1970
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 192 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.321 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis
€ 429.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Weisingen
- > 7 Zimmer

- > 192 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4426



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89438 Weisingen
Baujahr	1970
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	192 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.321 m ²
Kaufpreis	429.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	239,27 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1970
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
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 zentraler Flur sowie das Treppenhaus, welches EG, OG, und den Keller miteinander verbindet. Weiterhin findet sich eine große Küche, welche genügend Raum für eine zusätzliche Essecke bietet. Praktischerweise findet sich auch eine Speise- und Vorratskammer. Dahinterliegend findet sich das große und helle Wohnzimmer. Als kleines Highlight sticht hier ein attraktiver Schmuck-Kamin ins Auge, der Raum bietet Platz für die ganze Familie. Ebenso findet sich im EG ein Gäste-WC sowie eine große Waschküche. Auch ein geräumiges Elternschlafzimmer ist vorhanden, dieses könnte optional natürlich auch als Home-Office genutzt werden.

Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über einen zentralen Flur. Weiterhin finden sich 4 großzügige und lichtdurchflutete Schlaf- Kinder- oder Gästezimmer. Ideal wäre das Haus auch für eine große Familie geeignet,

hier findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort und Ruhepol. Als kleines Highlight findet sich noch ein attraktiver Sonnenbalkon, ideal für kurze Genussmomente an der frischen Luft. Auch das Tageslichtbadezimmer findet sich im OG. Dieses ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Das Dachgeschoss wurde bisher als Lager- und Stauraum genutzt.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Neben einer großen Waschküche findet sich auch ein praktischer Werkstattraum für den Hobby-Heimwerker. Weiterhin finden sich zwei Lagerräume, sowie der Heiz- und Tankraum. Gut durchdacht verfügt das UG auch über einen separaten Zugang zum Garten bzw. Hofraum.

Ausstattung:

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen punktet natürlich aber auch mit weiteren Nutz- und Stellflächen. Direkt neben dem Haus findet sich eine große, überlange und überbreite KFZ-Garage. Hier finden bei Bedarf neben dem Auto auch Motorräder/Ebike's oder aber der Anhänger Platz. Anschließend findet sich ein ehemaliger Stall, welcher ideal als Lagerraum oder Werkstatt genutzt werden könnte. Im hinteren Bereich folgt dann ein großer Stadel. Egal ob Wohnmobil, Traktor oder ihre Oldtimer, hier finden sich schnell unendliche Nutzungsmöglichkeiten, ganz nach ihren persönlichen Neigungen und Wünschen. Eventuell wäre das Grundstück auch für einen Handwerker oder Existenzgründer interessant. Ideal könnten Sie hier ihren Kombi unterbringen und beladen, etliche Lagermöglichkeiten für Material nutzen, und von hier aus ihre Aufträge starten.

Im weiteren Bereich findet sich noch ein klassischer Hühnerstall, sowie ein Unterstand, welcher bisher als Brennholzlager genutzt wurde. Gegenüberliegend finden sich dann nochmal drei geräumige KFZ-Garagen welche ebenfalls universell genutzt werden könnten. Hier versprechen wir, findet ihr gesamter Fuhrpark Platz!

Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1970, jedoch immer mal wieder renoviert und saniert. Die Grundstücksfläche beziffert sich auf satte 1321m², die Wohnfläche beträgt 192m². Die Ölzentralheizung wurde zuletzt 1992 erneuert. Die Fenster wurden in den 2000er Jahren modernisiert. Ebenso wurde ein Teil der Elektrik erneuert. In jüngster Vergangenheit wurden einige Boden- und Wandbeläge erneuert, und einige sanitäre Einrichtungen getauscht.

Das Haus könnte nach Belieben renoviert werden, wäre aber auch im jetzigen Zustand sofort bezugsfähig! Der Garten ist bereits schön eingewachsen, und es gibt einen Bereich mit Zierrasen, sowie einen Bereich wo früher der Bauerngarten angelegt war, eine kleine Selbstversorgung wäre hier also auch durchaus möglich!

Lagebeschreibung:

Holzheim-Weisingen 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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weisingen
- > 7 Zimmer

- > 192 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4426



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:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Energieausweis liegt bei Besichtigung vor. Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten? Rufen Sie uns einfach an!

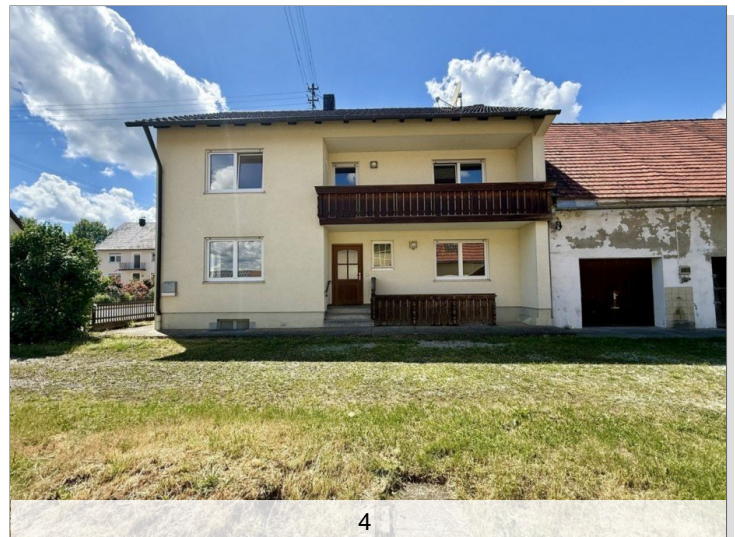
Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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

- > Einfamilienhaus
- > Weisingen
- > 7 Zimmer

- > 192 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4426



6



9



7



10



8



11

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weisingen
- > 7 Zimmer

- > 192 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4426



12



15



13



16



14



17

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weisingen
- > 7 Zimmer

- > 192 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4426



20



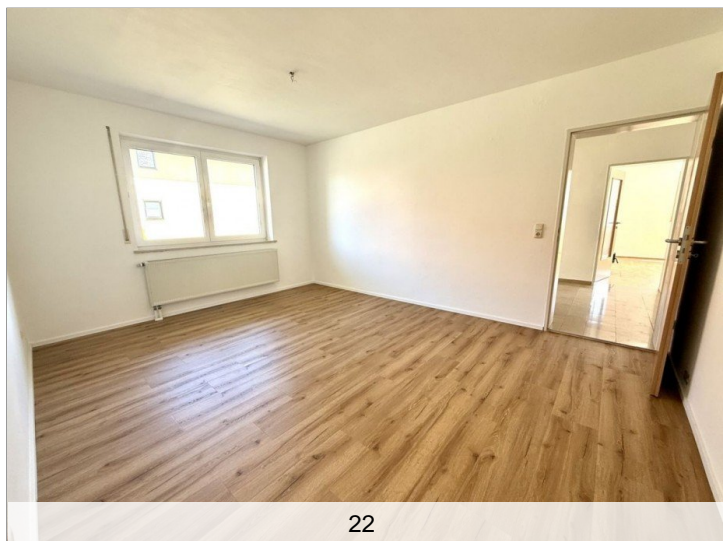
24



21



25



22

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weisingen
- > 7 Zimmer

- > 192 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4426



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weisingen
- > 7 Zimmer

- > 192 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4426



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.