

EXPOSÉ

Ideal für Kapitalanleger! Traumhafte DHH mit Garten und Doppelgarage in Holzheim-Weisingen!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 89438 Weisingen

Baujahr: 2014

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 104 m²

Grundstücksfläche (ca.): 320 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaufpreis
€ 405.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

- > Doppelhaushälfte
- > Weisingen
- > 4 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2626



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89438 Weisingen
Baujahr	2014
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	104 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	320 m ²
Kaufpreis	405.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	79,70 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2014
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss findet sich nach Zutritt ein zentraler Flur sowie ein separater Garderobebereich. Weiterhin findet sich der Technik-, Abstell-, und Wäscherraum, sowie ein attraktives Gäste-WC. Im Anschluss findet sich als Herzstück des Hauses, ein offener, moderner und großer Raum, welcher die neuwertige Einbauküche, einen Essbereich welcher mit Barhockern ausgestattet ist, sowie den Ausgang ins Obergeschoss beheimatet. Dahinter liegend findet sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer, dieses punktet mit einem Lounge- und Wohnbereich, sowie weiterem Raum für einen großen Esstisch an der die ganze Familie Platz findet. Das Highlight hier ist der direkte Zugang zum Terrassenbereich und in den bereits blickdicht eingewachsenen Garten. Hier findet jeder seinen Platz um zur Ruhe zu kommen, hier findet ein Sonnenanbeter Liegefläche, aber es gibt auch einen schattigen Platz für Lese- und Ruhestunden.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein zentraler Flur. Von hier aus erreichen Sie bequem alle Räume. Es findet sich ein wahnsinnig geräumiges Elternschlafzimmer, welches direkten Zutritt zu einer Ankleide bietet. Weiterhin findet sich Tageslichtbadezimmer. Dieses ist meiner Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet. Ebenso finden sich zwei helle und geräumige Kinderzimmer, selbstverständlich könnte hier auch ein Raum als Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden.

Ausstattung:

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, sowie zwei weiteren Stellflächen direkt vor den Garagen. Im Ganzen misst das Grundstück nach Teilung ca. 320m². Die hochwertige Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2014 erbaut, die Wohnfläche beziffert sich auf ca. 104m². Beheizt wird das Haus über eine moderne Gas-Zentralheizung, welche über einen Erdtank versorgt wird. Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung und einer Lüftungsanlage ausgestattet. Dank effizienter Dämmung, und moderner Technik punktet das Haus durch extrem niedrige Betriebskosten. Durch einheitliche und hochwertige Bodenbeläge und teils raumhohen Fenstern präsentiert sich der Wohnraum sehr exklusiv. Dank durchdachtem Schnitt und offener Bauweise eignet sich die DHH hervorragend für junge Familien, aber auch genauso für Senioren im fortgeschrittenen Alter. Die Außenanlagen sind sehr ansprechend, und die ruhige Wohnlage garantiert hier extremen Wohlgefühlcharakter!

Aktuell eignet sich das Haus ideal als Kapitalanlage, da es solvent vermietet ist, und die Mieter ihren Wohnraum behandeln als wenn es ihr eigener wäre! Zu einem späteren Zeitpunkt könnte das Haus natürlich dann auch selber bezogen werden. Sie wünschen weitere Bilder zum Objekt, diese können wir gerne auf Nachfrage versenden, zum Schutz der Mieter wurden nur wenige veröffentlicht!

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 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

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weisingen
- > 4 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2626



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?

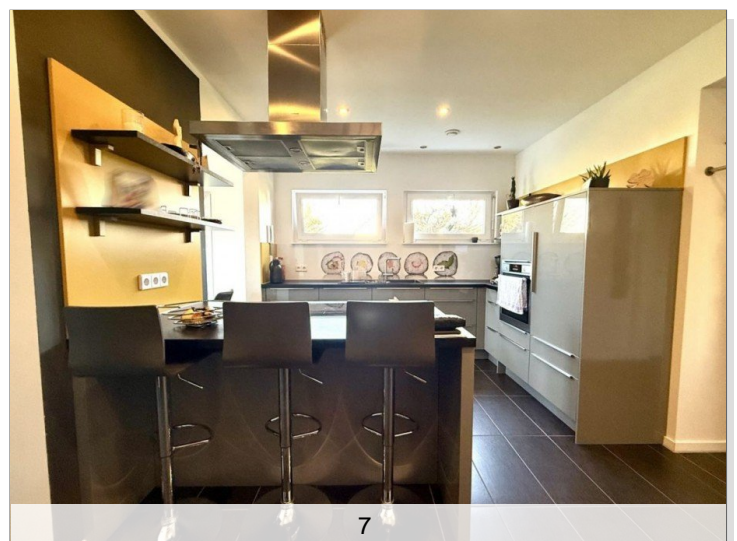
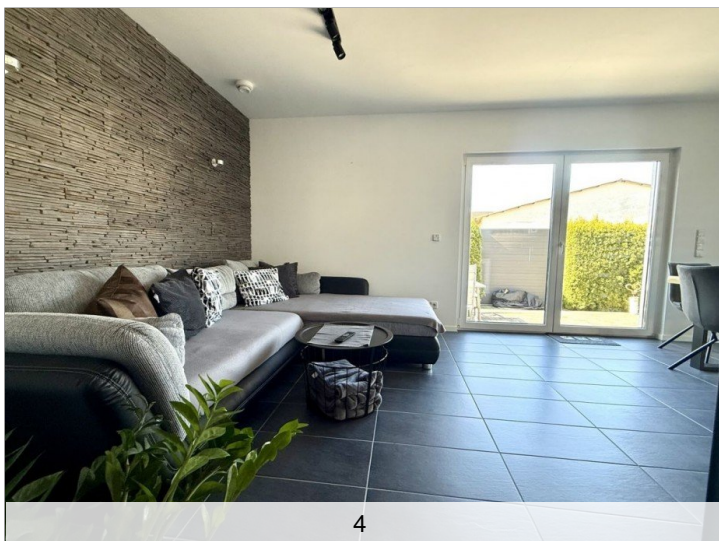
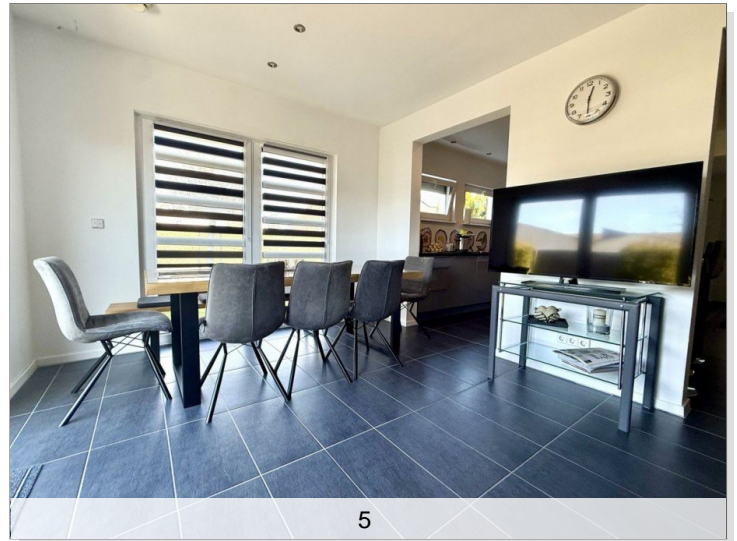
Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Objektbilder:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

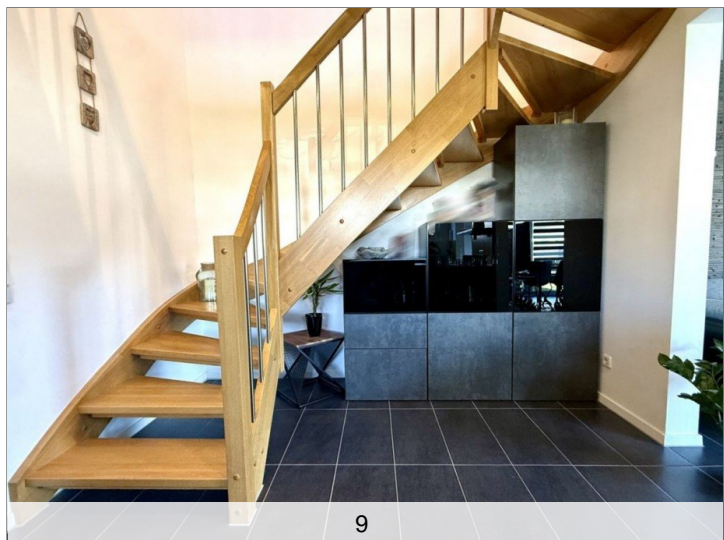
Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

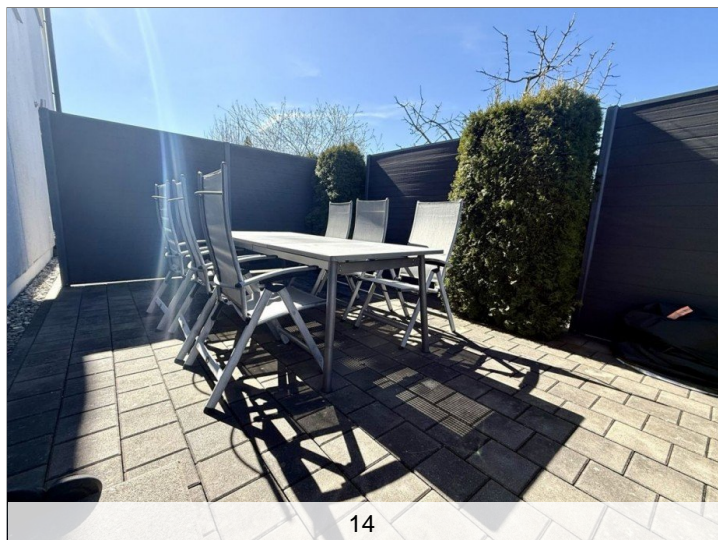
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weisingen
- > 4 Zimmer

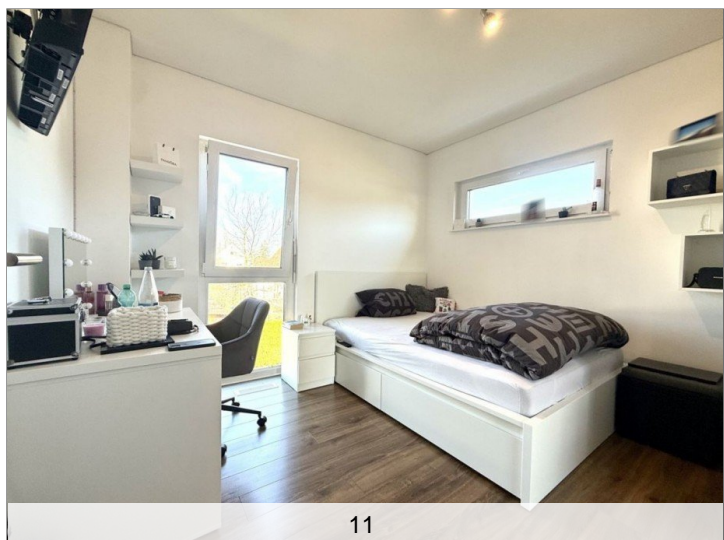
- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2626



9



14



11



2



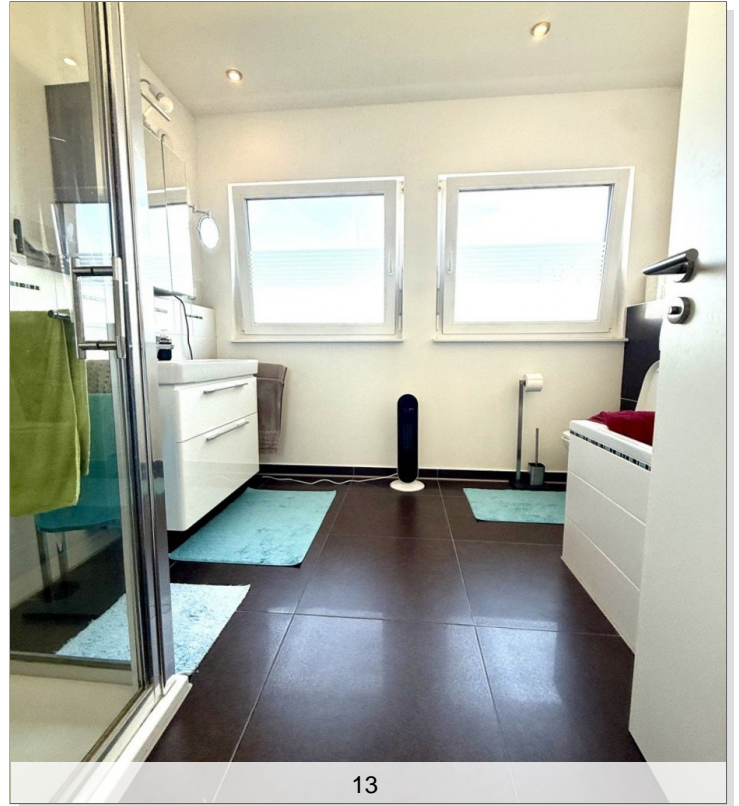
12

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weisingen
- > 4 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2626



Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Weisingen
- > 4 Zimmer

- > 104 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2626



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.