

EXPOSÉ

Ihr Wohntraum auf 1300m² Grund ! Einfamilienhaus
+ ehem. Schreinerwerkstatt !!!



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 89426 Bergheim
Baujahr: 1935
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.277 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

VERKAUFT

Immobilien mit Niveau

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

> Haus
> Bergheim
> 6 Zimmer

> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15-565



Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Haus |
| Adresse | 89426 Bergheim |
| Baujahr | 1935 |
| Zimmerzahl | 6 |
| Wohnfläche (ca.) | 150 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.277 m ² |
| Kaufpreis | auf Anfrage |
| Garage / Stellplatz | ja |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 234,78 kWh / (m ² *a) |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Baujahr | 1935 |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Öl |
| als Ferienimmobilie geeignet | ja |
| Zustand | teil / vollrenovierungsbedürftig |
| bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Provision für Käufer | 3% |
| Provisionshinweis | Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz |

Objektbeschreibung:

Direkt vorweg, Sie erwerben hier ein großes Grundstück mit rund 1277m² Grund, ein flexibles, historisches Wohnhaus mit rund 150m² Wohnfläche, sowie eine ca. 100m² große ehemalige Schreinerwerkstatt an einem sonnigen Standort in toller Lage von Bergheim (Mödingen).

Im Wohnhaus erwartet Sie nach Zutritt über die massive Echtholztür ein zentraler Flur mit Garderobenbereich. Von hier aus erreichen Sie das Tageslichtbadezimmer welches mit einer Dusche und einem WC ausgestattet ist. Ebenso erreichen die großzügige Küche welche auch genügend

Platz für einen großen Esstisch bietet. Auch eine praktische Speisekammer ist vorhanden. Ebenso findet sich das große Wohnzimmer welches bereits mit einem urigen Holzofen ausgestattet ist und somit auch im Winter die knisternden Stunden in gemütlicher Atmosphäre

gesichert sind. Des Weiteren findet sich noch ein Schlafzimmer, mit direktem Zugang zu einem kleinen Sonnenbalkon.

Im Obergeschoss findet sich ein ca. 35m² großes Wohn- und Schlafzimmer. Ideal als Rückzugsort für ihren Teenager oder aber auch als Schlaf- oder Gästebereich nutzbar. Des Weiteren findet sich noch ein Galerie-artiger weiterer großer Raum, der momentan mit einem WC und einem Waschtisch ausgestattet ist. Man könnte hier auch ein kleines Badezimmer abteilen und den übrigen Raum wohn technisch als weiteres Zimmer nutzen.

Als weiteres Highlight wäre das Dachgeschoss zu bezeichnen. Dieses wäre mit wenig Aufwand als Wohnraum oder eventuell als Hobby Bereich für die Modellbahn oder ähnlichem nutzbar.

Ausstattung:

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Neben einem Lagerraum, einem Heizraum sowie einem Tankraum findet sich noch eine praktische Waschküche. Ebenso findet sich ein attraktiver Hobby- und Werkstattraum der gleichzeitig der Zentralheizung Platz bietet. Von diesem aus erreichen Sie auch bequem den Garten und Außenbereich. Im hinteren Bereich des Grundstücks findet sich die ehemalige Schreinerei mit ca. 100m² Nutzfläche. Dieses Gebäude könnte künftig universal genutzt werden, hier sind unzählige Varianten denkbar. Angefangen von einer kleinen Tierhaltung, dem künftigen Home Office, Umbau zur KFZ oder Oldtimer Garage, Nutzung für ihr Kleingewerbe egal ob im kosmetischen Bereich oder für Handwerker, die kleine Tierarztpraxis, der Online Shop mit genügend Lagerfläche, die klassische Nutzung als Werkstatt.... Schauen Sie es sich einfach an und staunen Sie über diesen erheblichen Mehrwert!

Das Haus wurde über die Jahre immer wieder renoviert und saniert. Das hochwertige Walmdach sowie die Isolierglasfenster wurden in den 1990 er Jahren erneuert. Ebenso wurden die Fassaden gerichtet und teilweise mit hochwertigstem Lerchenholz verkleidet. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung, ein Gasanschluss wäre aber zusätzlich vorhanden. Die Haustür wurde bereits getauscht und die Treppe im Inneren. Ein Teil der Elektrik wurde erneuert, muss aber noch vollendet werden. Es befinden sich im Inneren teils nostalgische Türen und Böden, teils aber auch moderne Features. Ein Haus mit Geschichte, vielen liebevollen Details aber vor allem ein Zuhause mit eigenem Charakter! Es wurden nur hochwertige Materialien verbaut, der Feinschliff obliegt nun dem neuen Besitzer! Nutzen Sie die Gelegenheit, es ist eine sehr individuelle Liebhaberimmobilie die es an so einem schönen Fleckchen Erde nur selten zu erwerben gibt!

Lagebeschreibung:

Bergheim gehört VG Wittislingen. Geographisch liegt Wittislingen perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Die nächsten Autobahnanlüsse Zusmarshausen (A 8),

Eckdaten

- > Haus
- > Bergheim
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-565



Günzburg oder Giengen Brenz (A 7) sind lediglich 20-25 km entfernt. Die Flughäfen München oder 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. In direktem Umfeld findet sich eine Bushaltestelle, Supermarkt, Bäckerei, Kindergarten, Schule und Gemeindezentrum. Alles fußläufig zu erreichen. Ebenso verfügt der Ort über einen Hausarzt, alle übrigen wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie in Dillingen und Lauingen in gerade mal 5 km Entfernung!

Sonstiges:

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. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Der Energieausweis ist bereits in Arbeit und liegt bei Besichtigung vor.

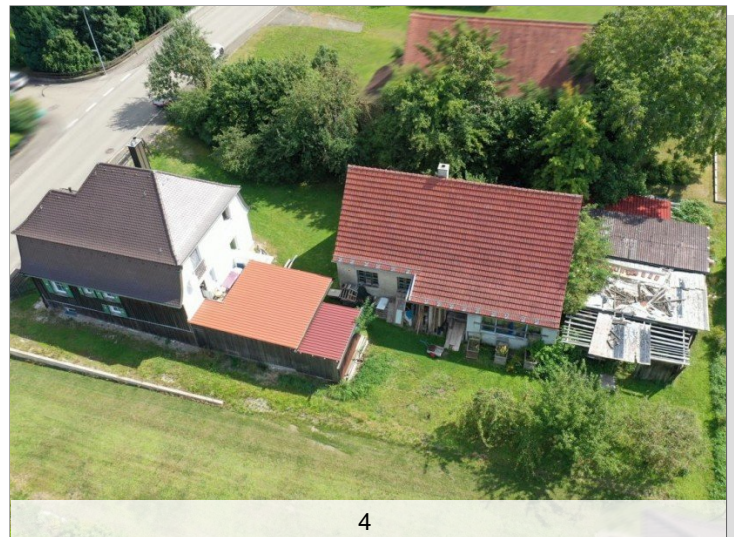
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

- > Haus
- > Bergheim
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-565



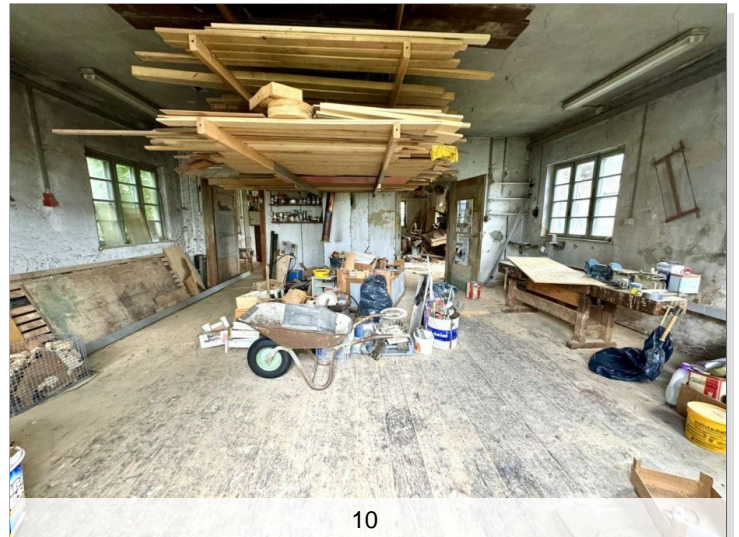
6



9



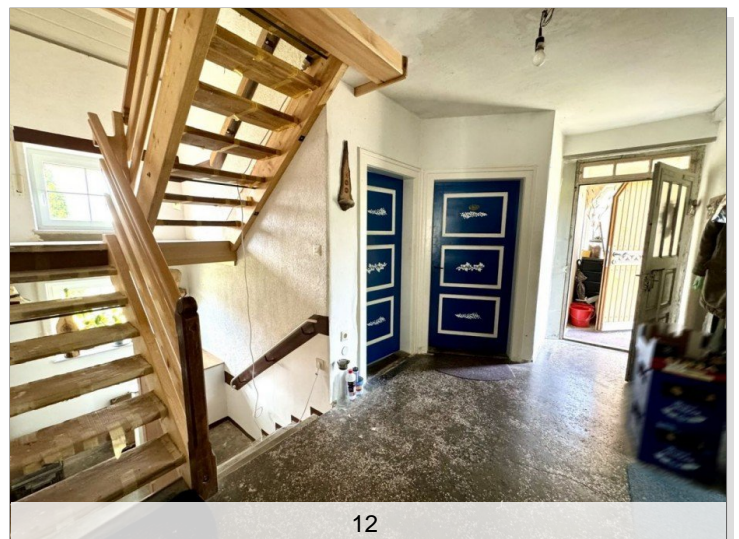
7



10



8



12

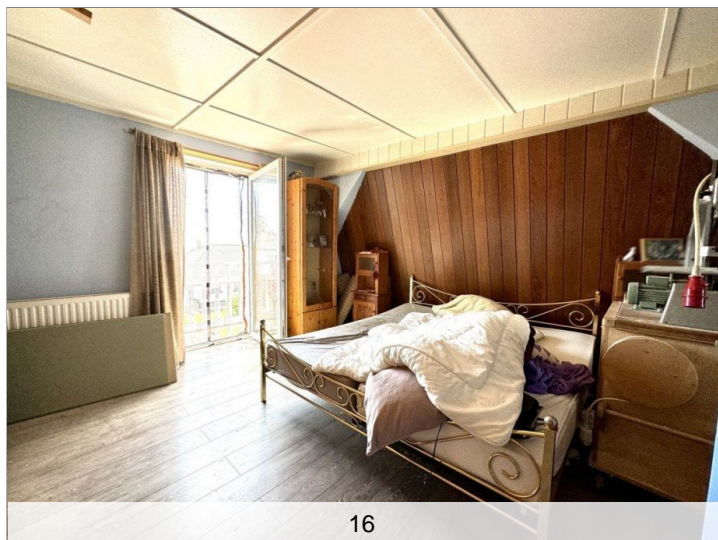
Eckdaten

- > Haus
- > Bergheim
- > 6 Zimmer

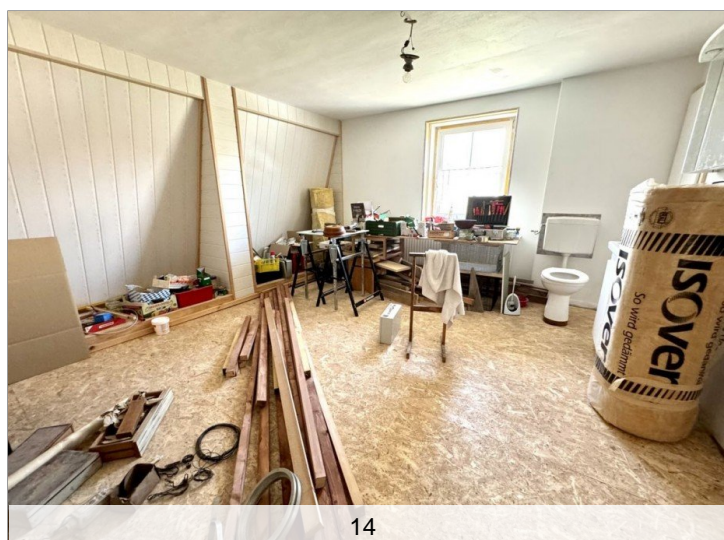
- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-565



13



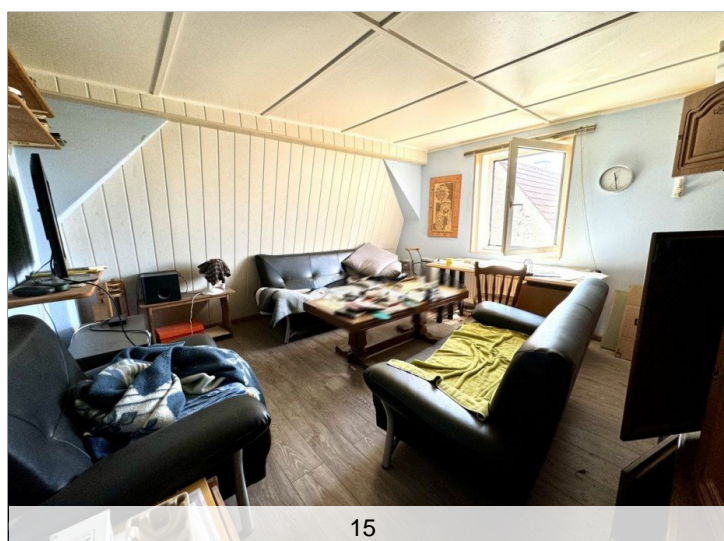
16



14



11



15

Eckdaten

- > Haus
- > Bergheim
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-565



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.