

EXPOSÉ

Naturnahe ehem. Hofstelle mit Einfamilienhaus u. Nebengebäuden in Holzheim!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89438 Holzheim

Baujahr: 1973

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 149 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.429 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Pellet

**Kaufpreis
€ 398.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7726



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89438 Holzheim
Baujahr	1973
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	149 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.429 m ²
Kaufpreis	398.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	221,79 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1973
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Pellet
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3,57 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein großzügiger Flur, dieser dient gleichzeitig als Garderobe und verbindet zentral alle Räume im EG miteinander. Daneben findet sich ein großzügiges Wohnzimmer, sowie eine geräumige Küche, welche bereits mit einer Einbauküche und einer Essecke ausgestattet ist. Daneben punktet die Speise- und Vorratskammer mit zusätzlichem Stauraum, ein großes Schlafzimmer bietet genügend Raum für Doppelbett und einen XXL-Kleiderschrank. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet. Ein weiterer Flur gibt die Möglichkeit wie früher üblich den Hobby- bzw. ehemaligen Stallbereich zu erreichen.

Das Obergeschoss bietet Ihnen ebenfalls einen zentralen Flur, sowie einen direkt davor gebauten Sonnenbalkon mit Blick über die komplette ehemalige Hofstelle. Weiterhin finden sich drei große und helle Räume für die absolut flexible Nutzung. Egal ob Kinder- Schlaf- oder Gästezimmer,

schnell haben Sie hier eine Verwendung gefunden. Ein weiteres viertes etwas kleineres Zimmer könnte vielleicht auch ideal als Home- Office genutzt werden. Auch ein zweites Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet ist, rundet dieses Stockwerk ab. Das Dachgeschoss wurde bisher nur als Lagerfläche genutzt, könnte aber ggf. bei Bedarf auch noch ausgebaut werden.

Selbstverständlich ist das Haus auch voll unterkellert. Dieser punktet mit 2 großzügigen Lagerräumen, einer Waschküche sowie einem klassischen Heizraum. Zudem wurde im Zuge der Heizungserneuerung auch ein Silo für Holzpellets verbaut.

Das Grundstück im Ganzen misst satte 1429m². Die Wohnfläche bezieht sich auf ca. 149m². Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1973, jedoch stets und ständig saniert und renoviert. Die Fenster wurden im Jahr 2004 erneuert, die moderne und effiziente Holzpellets Heizung wurde im Jahr 2012 installiert.

Ausstattung:

Das große Potenzial dieser großzügigen Immobilie liegt jedoch auch in den Nebengebäuden und den vielzähligen Nutzungsmöglichkeiten. Direkt am Haus angrenzend findet sich der

- ehemalige Rinderstall mit ca. 90m² (ideal zum Ausbau von KFZ-Garagen oder Werkstatt)
- ehemaliger Stadl mit ca. 65m² Nutzfläche (auch für hohe Fahrzeuge für Wohnmobil oder Baumaschinen geeignet)
- ehemaliger Kleintierstall mit ca. 38m² (ideal als Ersatzteil oder Reifenlager, oder zur Unterbringung von Gartengeräten und Co.
- großer separater Stadl mit ca. 100m² Fläche sowie ein angebauter Carport mit ca. 50m² Fläche, ideal für ihre Oldtimersammlung, Unterbringung von Wohnwagen oder Hobbyfahrzeugen oder das Abstellen ihrer Firmenkombis bei einem kleinen Handwerkerbetrieb
- kleine separate Autogarage, für Smart, Moped, Motorrad, Ebike etc.

Der Garten ist bereits schön eingewachsen. Das Grundstück ist fast komplett umzäunt, daher auch hervorragend für eine kleine Tierhaltung oder Haustiere geeignet. Durch die Sackgassenlage liegt das Grundstück nicht nur naturnah, sondern auch fern von jeglichem Durchgangsverkehr, ein wahres Paradies für Großfamilien und Hundehalter.

Lagebeschreibung:

Holzheim 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,

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7726



Bosch, Grünbeck, Airbus etc.

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!

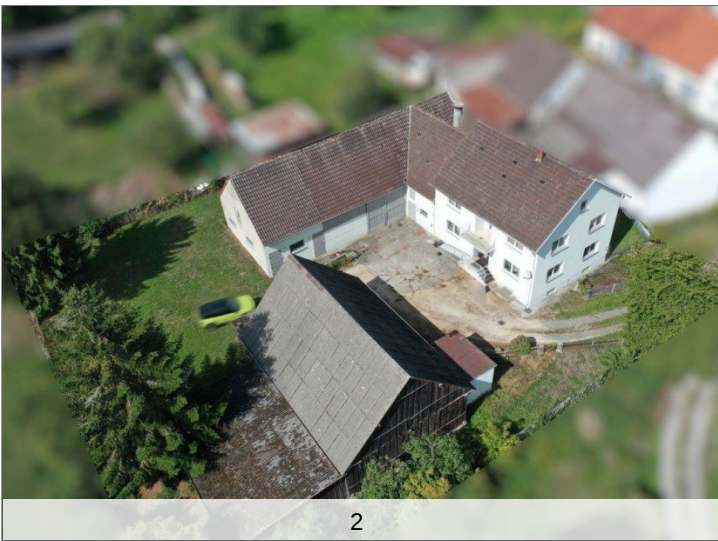
Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7726



6



9



7



10



8



11

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7726



12



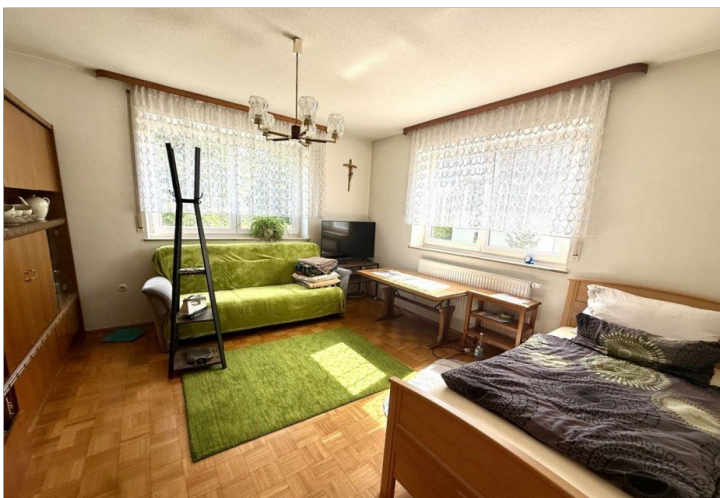
16



14



17



15

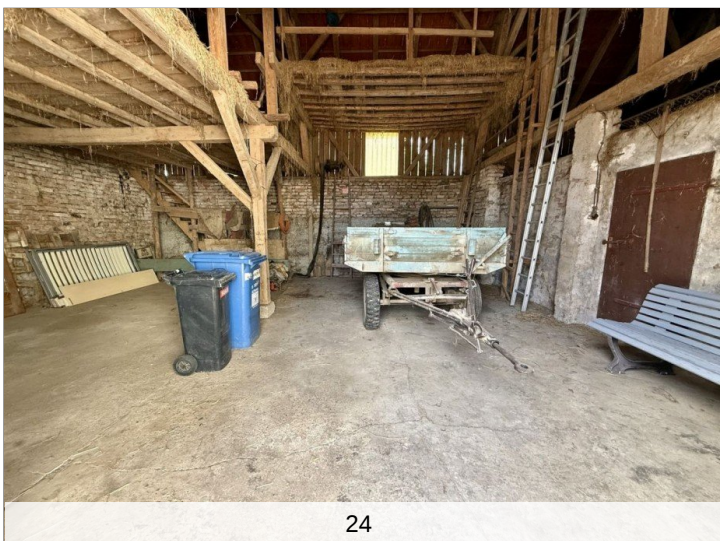
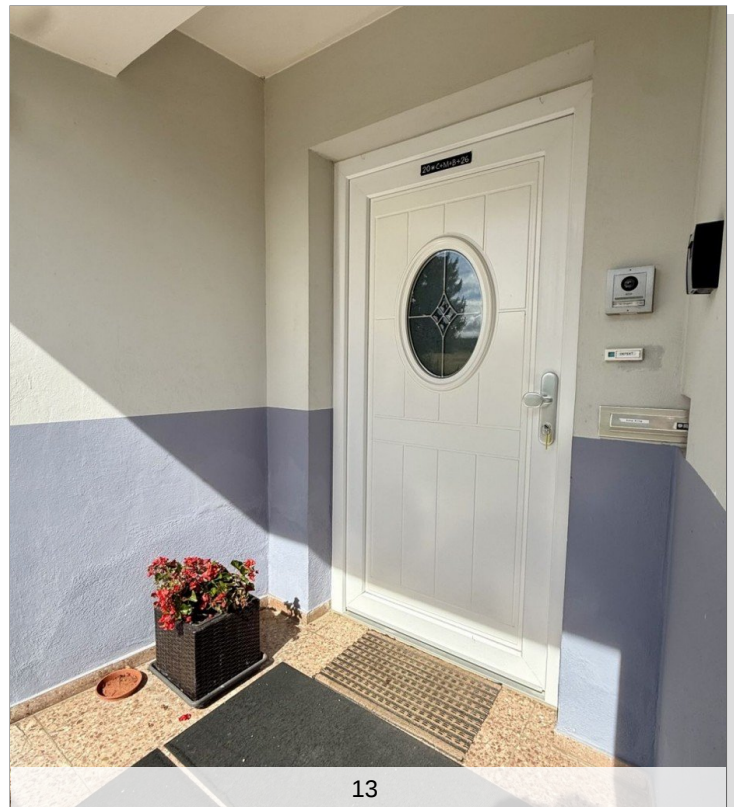
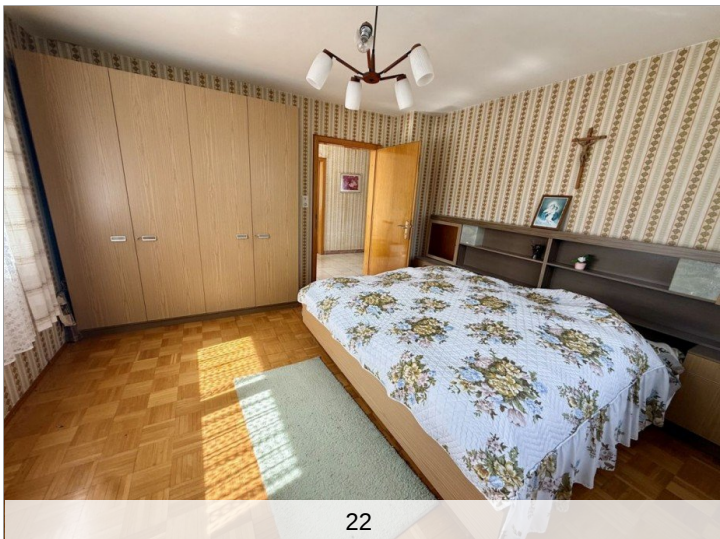


20

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7726



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7726



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Holzheim
- > 7 Zimmer

- > 149 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 7726



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

Gewerbeerlaubnis 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:

> Einfamilienhaus

> Holzheim

> 7 Zimmer

> 149 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 7726



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.