IMMOBILIEN MIT NIVEAU

EXPOSÉ

Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Lutzingen bei Höchstädt!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89440 Lutzingen
Baujahr: 1934
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 105 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.015 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis € 239.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Lutzingen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11026



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89440 Lutzingen
Baujahr	1934
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	105 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.015 m²
Kaufpreis	239.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	439,50 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1934
Unterkellert	ja
Denkmalgeschützt	nein
Schlafzimmer	2
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 findet sich nach Zutritt ein kleiner Windfang, sowie ein zentraler Flur, der alle Zimmer miteinander verbindet. Neben einem großen Wohnzimmer ist auch eine Küche vorhanden. Diese ist bereits mit einer Einbauküche und einer großzügigen Essecke ausgestattet. Weiterhin bietet das große Elternschlafzimmer genügend Raum für ein großes Boxspringbett und einen XXL-Kleiderschrank. Ein weiteres universal nutzbares Zimmer im EG könnte als Kinder- oder Gästezimmer dienen. Aktuell wurde es als Hauswirtschaftsraum genutzt. Auch ein Home-Office wäre hier gut umsetzbar. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das WC findet sich separat. Der zweite Flur bietet Ihnen die Möglichkeit den ehemaligen Wirtschaftsbereich trockenen Fußes zu erreichen.

Im Obergeschoss findet sich ebenfalls ein zentraler Flur sowie ein bereits ausgebautes Kinder- oder Schlafzimmer. Daneben wäre ein großzügiger Abstellraum vorhanden. Diesen könnte man ebenso wie die große Dachgalerie nachträglich zu Wohnraum umgestalten. Diese Reserve bietet Ihnen die nötige Flexibilität für Hobbyräume oder eben dadurch weitere Wohnfläche zu generieren.

Das ansprechende Wohnhaus ist teilunterkellert. Neben einem größeren Lagerraum findet sich auch der Heiz- und Öllagerraum.

Ausstattung:

Der frühere Wirtschaftsbereich bietet Ihnen ca. 70m2 Stell- und Lagerflächen. Intelligent wurde in den ehemaligen Stadel die großzügige KFZ- Garage integriert. Mit einem überbreiten Tor finden hier auch größere Autos Platz. Weitere Fahrzeuge können im hinteren Grundstücksbereich oder auf der Anliegerstraße vor dem Grundstück abgestellt werden. Die übrigen Lagerräume können universell als Werkstatt- oder Lagerbereich genutzt werden. Der Hintereingang bietet Ihnen einen Durchgang zum Garten. Dort findet sich ein attraktiver Freisitz für künftige Grillabende und Sonnenstunden in den warmen Monaten. Der Garten bietet einen Zier- und einen Nutzbereich. Auf der Rückseite vom Grundstück fließt ein malerischer kleiner Bachlauf, der „Ohrenbach“.

Insgesamt bietet das Grundstück satte 1015m2, die Wohnfläche beziffert sich auf ca. 105m2. Erbaut wurde das Haus im Jahr 1934 jedoch stets und ständig renoviert und modernisiert. Im Jahr 2003 wurde das Haus umfangreich saniert. Hier wurde die Elektrik erneuert, sämtliche Fenster samt Haustüre getauscht, sowie das Dach neu eingedeckt und mit Dämmung versehen. 2017 folgte dann eine neue Ölzentral-Heizung. Nach normalen Schönheitsreparaturen wäre das Haus sofort bezugsfertig. Insgesamt eine sehr seltene Gelegenheit. In Preis-Leistung ist dieses Angebot unschlagbar.

Lagebeschreibung:

Lutzingen besticht nicht nur durch seine ländliche Idylle, sondern auch über die Sicherheit alles Nötige direkt vor der Haustür zu haben. Angefangen vom Supermarkt, bis hin zu Schulen, Kindergarten, Ärzten etc., alles findet sich nur ein paar km entfernt in Höchstädt oder Dillingen. Selbstverständlich ermöglicht die geographische Lage nicht nur eine schnelle Anbindung an die nahen gelegenen Autobahnauffahrten zur A7 und A8, sondern besticht auch durch die Nähe zu großen umliegenden Städten Dillingen, Heidenheim, Ulm, Nördlingen und Aalen. Ebenso sind alle wichtigen und namhaften Arbeitgeber wie Grünbeck, Eurocopter, Zeiss, Voith, Deutz-Fahr und Bosch etc. nach kürzester Fahrtzeit zu erreichen. Schulen, sowie ärztliche Versorgung findet sich im Nachbarort Höchstädt.

Sonstiges:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Lutzingen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11026



Informationen zum Erwerb:
Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen.
Haben Sie noch den einen oder anderen offen Punkt, den Sie klären möchten?
Rufen Sie uns einfach an!

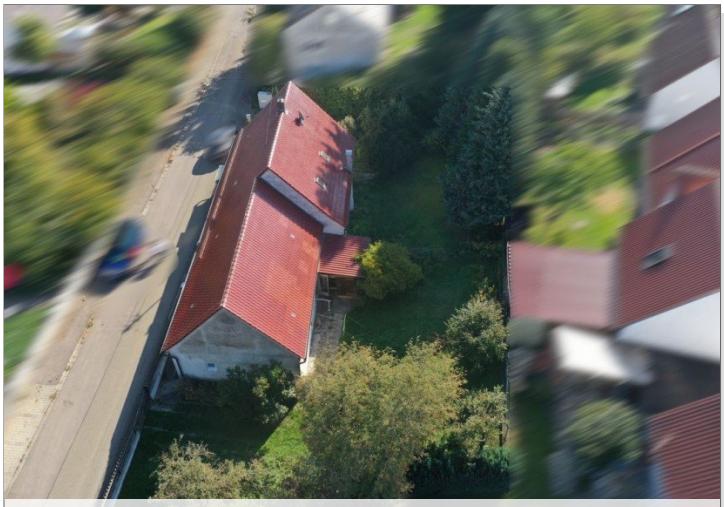
Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.
Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Immobilien mit Niveau

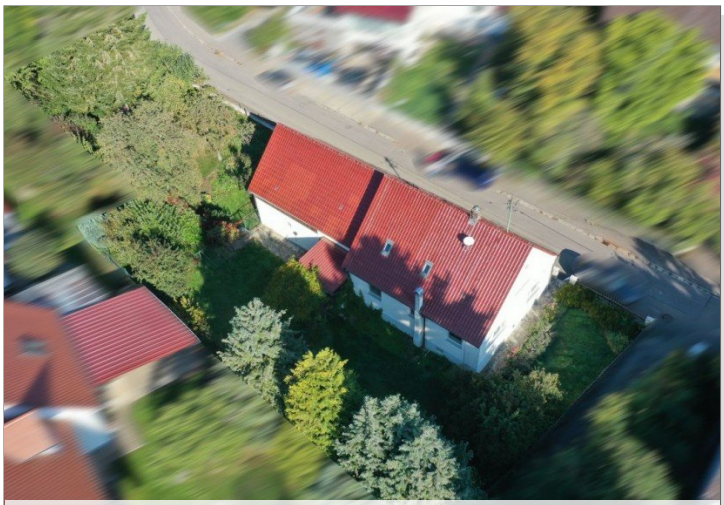
Objektbilder:



2



3



4



5

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Lutzingen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11026





6



9



7



10



8



11

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Lutzingen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11026





13



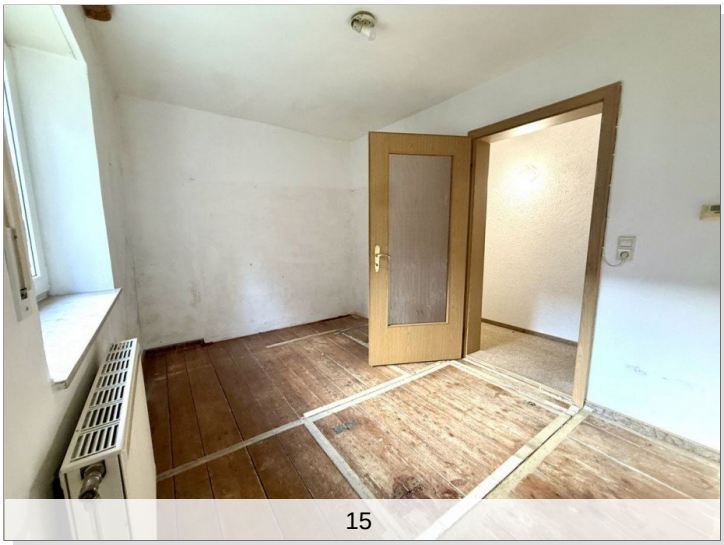
16



14



17



15



18

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Lutzingen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11026





19



12



20

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Lutzingen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11026



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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Lutzingen
> 4 Zimmer
> 105 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11026



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 Mittelung, 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.

Immoblien 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026