

EXPOSÉ

Traumhaftes Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden
in toller Lage von Jettingen–Scheppach auf 1380m²!



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 89343 Jettingen-Scheppach
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 12
Wohnfläche (ca.): 260 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.380 m²
Garage / Stellplatz: ja
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energieausweis Baujahr: 1966

**Kaufpreis
€ 649.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

> Zweifamilienhaus
> Jettingen-Scheppach
> 12 Zimmer

> 260 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1326



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	89343 Jettingen-Scheppach
Baujahr	1966
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	260 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.380 m ²
Kaufpreis	649.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1966
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Wir nehmen Sie mit auf eine Reise durch ihr neues Highlight. Das Wohnhaus besteht im Wesentlichen aus zwei vollwertigen ca. 130m² großen Wohnungen.
Im Erdgeschoss nach Zutritt erwartet Sie ein zentrales Treppenhaus. Nach Zutritt der Wohnung findet sich ein zentraler Flur, der alle Zimmer miteinander verbindet. Neben einem Hauswirtschaftsraum und einer großen Speise- u. Vorratskammer findet sich eine große Küche, welche bereits mit Einbauküche ausgestattet ist und genügend Raum für eine Essecke bietet. Das Highlight jedoch ist das große und gemütliche Wohnzimmer, daneben findet sich ein helles Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne ausgestattet und bereits Ende der 90er Jahre komplett saniert worden. Das WC findet sich separat. Weiterhin findet sich ein großes Elternschlafzimmer. Im hinteren Bereich der Wohnung findet sich ein separater Bereich, der aktuell als Waschküche und Lagerraum genutzt wird. Hier könnte man ggf. sein eigenes Gewerbe getrennt vom Wohnraum unterbringen (Bsp.: Nagelstudio, Büro, Atelier, Praxis, etc.).

Das Obergeschoss wurde vor 7 Jahren komplett saniert und renoviert und präsentiert sich als neuwertig! Neben einem zentralen Flur, sowie einer Küche die ebenfalls mit einer modernen Einbauküche und einer Essecke ausgestattet ist, findet sich auch ein Lounge-artiges Wohnzimmer, mit offenem Essbereich und tollem Kaminofen. Weiterhin findet sich ein großes Elternschlafzimmer, welches Zutritt zum davorliegenden Balkon bietet. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne und ein WC. Weiterhin finden sich drei universal nutzbare Kinder- Schlaf- oder Gästezimmer sowie ein Vorratsraum. Es wurden extrem hochwertige Materialien und viel Holz verwendet, Sie werden begeistert sein und den Wohlfühlfaktor schnell zu schätzen wissen!

Ausstattung:

Das Dachgeschoss bietet aktuell zwei riesige Galerieräume sowie ein weiteres Zimmer. Hier könnte die große Modellbahn Platz finden, oder aber auch ein Künstleratelier entstehen, oder aber einfach weiterer Wohnraum in Form einer dritten Wohneinheit!

Das Haus ist zudem komplett unterkellert! Neben einem klassischen Heiz- und Technikraum, einem Tankraum, sowie mehreren großen Lagerräumen findet sich ein zusätzliches Badezimmer, welches mit einer Dusche ausgestattet ist. Zudem finden sich zwei separate Zugänge, ebenso der zusätzliche unterkellerte Garagenbereich.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei großzügige KFZ-Garagen mit mehreren Stellplätzen für Auto, Motorrad, Anhänger und Co, sowie einem großen Carport u. einem Freisitz. Im hinteren Bereich des Gartens finden sich zwei weitere in massiver Bauweise errichtete Garten- Hobby oder Vereinshäuser, ebenfalls im hervorragenden Zustand! Hier kann man im Sommer auch mal eine gepflegte Party feiern oder auch gewerblich nutzen. Zudem finden sich natürliche etliche Möglichkeiten zur Selbstversorgung oder gärtnerischen Gestaltung.

Die Grundstücksfläche beziffert sich auf satte 1380m², die reine Wohnfläche beträgt aktuell rund 260m². Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1966, jedoch ständig renoviert u. saniert! Die Ölzentralheizung wurde bereits im Jahr 2018 erneuert, 2009 wurde eine 11,88 kWp PV-Anlage installiert, welche einen Jahresertrag von 5-6000€ erwirtschaftet. Das Dach inkl. Dämmung wurde ca. im Jahr 1995 erneuert, die Fenster und Türen folgten ca. 2006. Vor gut 10 Jahren wurden schließlich noch die Fassaden gerichtet u. neu gestrichen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit bevor es ein anderer tut, ein derart wertig gebautes Einzelstück in so exponierter Lage kommt nur selten auf den Markt! Die Nadel im Heuhaufen, wohnen war gestern, Leben beginnt genau hier!

Lagebeschreibung:

Jettingen-Scheppach besticht nicht nur durch seine sehr zentrale Lage, sondern bietet jegliche Dinge des täglichen Bedarfs, Bäckereien,

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Jettingen-Scheppach
- > 12 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1326



Supermärkte, Metzgereien, Ärzte sowie einen Bahnhof mit Zuganbindung nach Ulm, Augsburg u. München. Die Autobahnanschlussstelle zur A8 ist nur 3 km entfernt, somit eignet sich das Objekt auch perfekt für Pendler die nach München oder Stuttgart müssen. In direktem Umfeld findet sich eine Bushaltestelle, etliche Möglichkeiten für Spaziergänge in der Natur, aber auch ein Discounter findet sich fußläufig erreichbar. Große Arbeitgeber befinden sich zahlreich in der Region, genauso wie attraktive Naherholungsgebiete. Günzburg, Dillingen aber auch Augsburg sind mit dem Auto in kurzer Fahrzeit zu erreichen.

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.

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

- > Zweifamilienhaus
- > Jettingen-Scheppach
- > 12 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1326



6



9



7



10



8



11

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Jettingen-Scheppach
- > 12 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1326



12



16



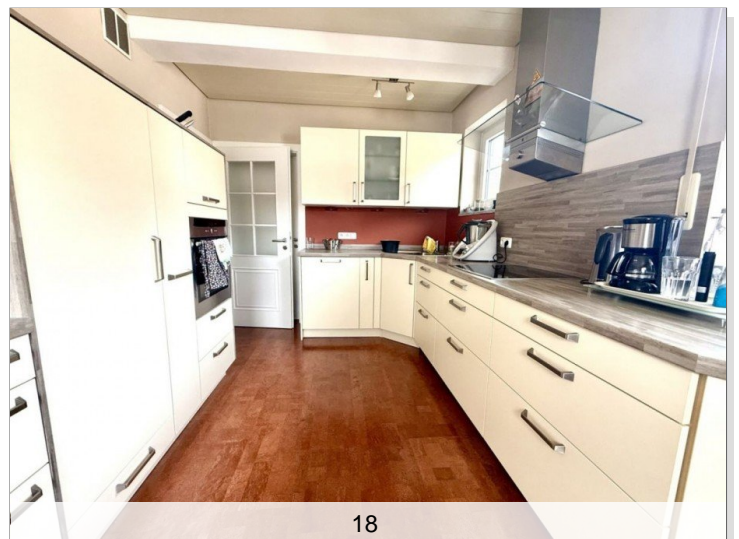
13



17



14

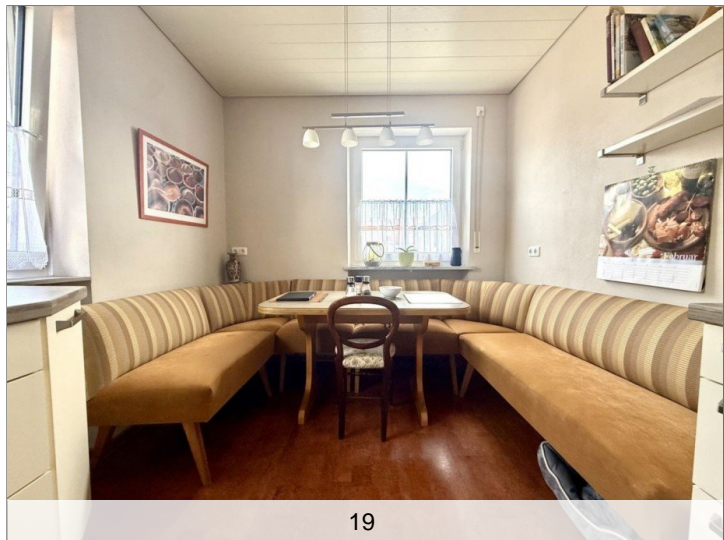


18

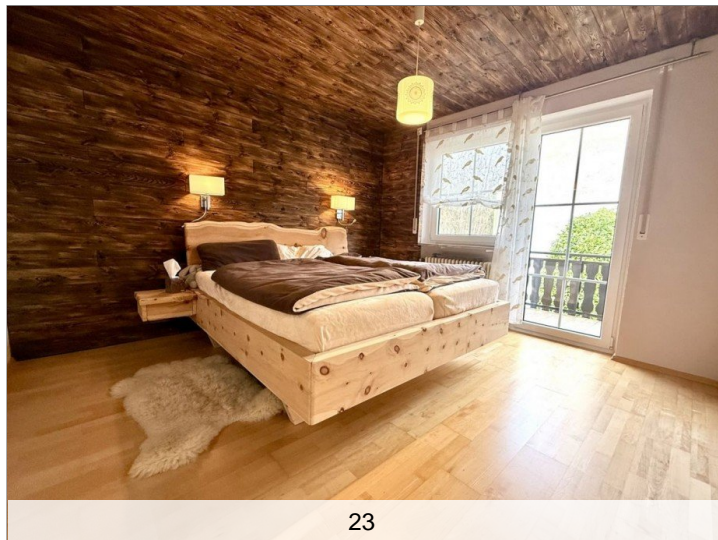
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Jettingen-Scheppach
- > 12 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1326



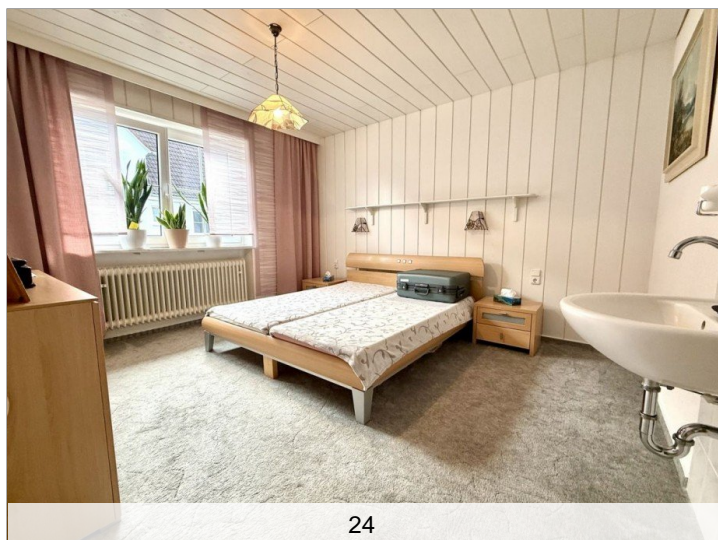
19



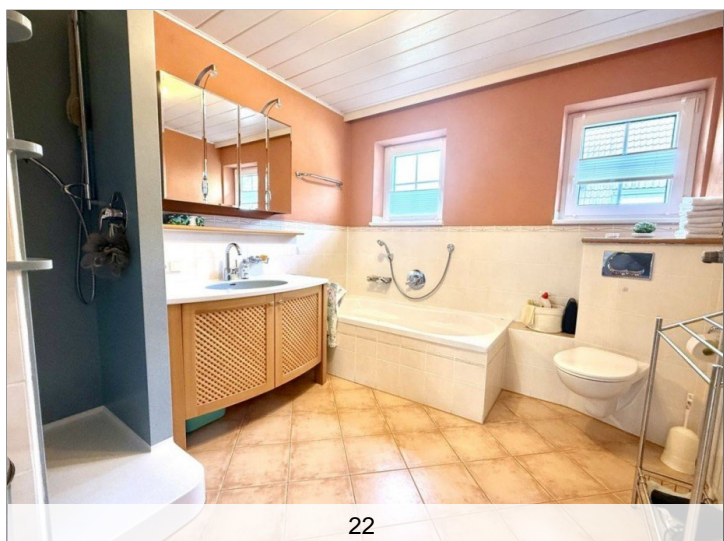
23



21



24



22

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Jettingen-Scheppach
- > 12 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1326



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Jettingen-Scheppach
- > 12 Zimmer

- > 260 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1326



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.