

EXPOSÉ

**Urlaub zu Hause! Sanierter Bungalow mit 2395m²
Grundstück in Traumlage von Zöschingen!**



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89447 Zöschingen
Baujahr: 1979
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 125 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.395 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

**Kaufpreis
€ 439.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Zöschingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5726



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89447 Zöschingen
Baujahr	1979
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.395 m ²
Kaufpreis	439.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	143,75 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1979
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
als Ferienimmobilie geeignet	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt ein nachträglich angebauter Windfang, Eingangs- und Garderobenbereich. Weiterhin findet sich ein zentraler Flur mit begehbarem Ankleideraum. Zudem findet sich die helle Küche, diese ist nicht nur mit einer modernen und neuwertigen Einbauküche ausgestattet, sondern bietet auch Zugang zum Garten. Eine urige Küchenhexe verbreitet zusätzlich nostalgischen Charme und schafft eine tolle Atmosphäre. Direkt angrenzend punktet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einem großzügigen Essbereich, aber auch mit einem Lounge-artigen Wohnzimmerbereich. Hier genießen Sie nicht nur schöne Stunden mit der ganzen Familie, von hier aus erreichen Sie auch die Sonnenterrasse, sowie den davorgelegenen Erlebnis-Garten. Im seitlichen Bereich des Hauses findet sich ein helles Kinderzimmer, welches auch ideal als Home-Office genutzt werden könnte. Auch ein großes Elternschlafzimmer ist vorhanden, dieses wird aktuell als XXL-Kinderschlafzimmer genutzt. Ein weiteres Highlight ist das komplett

sanierte Tageslichtbadezimmer, dieses punktet mit einer Dusche, einem WC und wurde geschmackvoll und hochwertig ausgestattet.

So flexibel das Leben gerade viel von einem abverlangt, so flexibel nutzbar ist diese Immobilie! Egal ob älteres Pärchen das komplett auf einer Ebene Leben möchte, oder aber die wachsende Familie, die ein durchdachtes Raumwunder wünscht, hier kommt jeder Interessent auf seine Kosten!

Das Untergeschoss versprüht absoluten Wohncharakter. Der ehemalige große und heizbare Hobbyraum wurde hier mit Tageslichtfenstern ausgestattet und dient aktuell als großes Elternschlafzimmer. Weiterhin findet sich ein separater Zugang zum Garten, sowie ein klassischer Lager- oder Hobbyraum. Praktischerweise findet sich auch eine große Waschküche, sowie ein Lagerbereich für Brennholz. Eine kleine Werkstatt sowie ein Durchgangsraum als Lagermöglichkeit rundet das Platzangebot im Untergeschoss sinnvoll ab.

Ausstattung:

Im Außenbereich findet sich ein KFZ-Stellplatz, bei Bedarf könnte dieser auch überdacht werden. Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1979, es wurde jedoch in den Jahren 2016 bis 2025 umfassend saniert und modernisiert! Die Heizung wurde auf Fernwärme umgestellt und alle Leitungen und Heizkörper getauscht, das Badezimmer wurde komplett saniert und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Weiterhin wurde die vollständige Elektroinstallation erneuert und ein Smart Home System verbaut. Die Fenster wurden bereits saniert und final mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Es wurde eine neue Küche eingebaut, sämtliche Wand – und Bodenbeläge erneuert, der Keller renoviert, das Dach gedämmt und die Fassaden gestrichen. Zudem wurde ein Holzofen installiert und zur Beschattung eine Markise auf der Terrasse verbaut. Die Grundstücksfläche umfasst satte 2395m², die Wohnfläche bezieht sich auf ca. 125m².

Der Garten bietet ein großes Plus für Selbstversorger oder Naturliebhaber. Neben einem Gewächshaus und einem Gemüsegarten finden sich etliche Obstbäume, sowie ein Hühner- und Entenstall. Ein eigener Brunnen sichert die Bewässerung und es findet sich auch ein Ziergartenbereich, dieser wird von einem Mähroboter gepflegt. Das Haus verfügt über eine Netztrennung und wäre auch im Notfall über einen Generator autark.

Der Verkauf erfolgt wegen Auswanderung, das Haus wurde mit viel Herzblut, Schweiß und finanziellen Mitteln in eine echte Wohlfühloase verwandelt. Ländlicher Charme, gepaart mit modernen Materialien verleihen dieser besonderen Immobilie einen ganz eigenen Charakter! Die Randlage bietet ihnen nicht nur die nötige Privatsphäre, Durchgangsverkehr ist hier nicht möglich! Alles in Allem profitieren Sie hier direkt ab dem Tag des Einzugs, Sie können mit dem gepackten Koffer einziehen und sparen sich jeglichen Handwerker-Marathon!

Lagebeschreibung:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Zöschingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5726



Zöschingen liegt interessant genau an der Grenze von Bayern zu Baden-Württemberg. Es gehört zur VG Syrgenstein/Bachhagel. Diese Orte bieten nicht nur einen Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule, sondern auch alles Wichtige vor Ort, vom Supermarkt bis hin zum Hausarzt. Es gibt nicht nur zahlreiche Vereine und Freizeitmöglichkeiten, auch viele große Arbeitgeber der Region (Bosch Dillingen, Ziegler Giengen, Zeiss, Voith, Hartmann Heidenheim...) sind nach kurzer Fahrzeit mit dem Auto erreicht. Die Auffahrt zur A7 Anschlussstelle HDH ist nur 10 km entfernt. Auch Ulm ist einer halben Stunde mit dem Auto gut zu erreichen und bietet Ihnen die Möglichkeit als Pendler schnell hin und her zu kommen.

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:



2



3



4



5

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Zöschingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5726



6



9



7



10



8



11

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Zöschingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5726



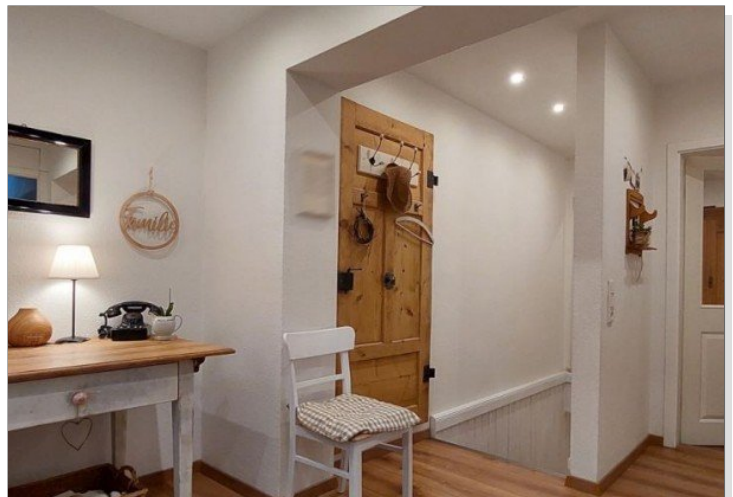
12



15



13



16



14



17

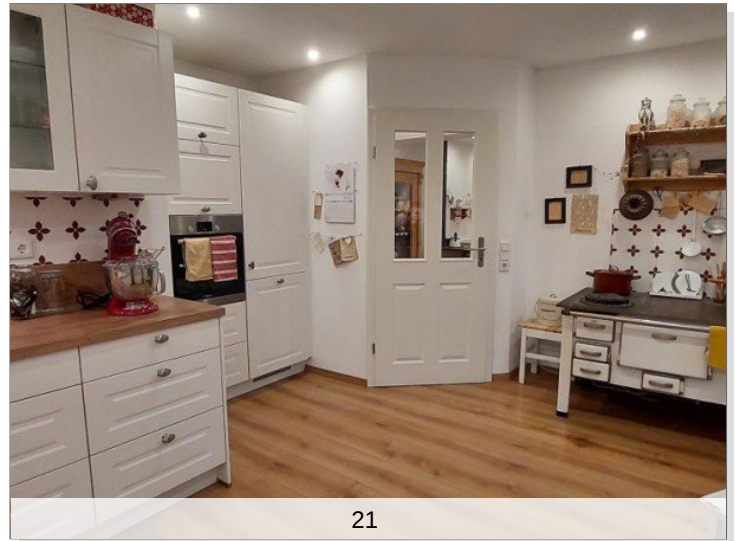
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Zöschingen
- > 4 Zimmer

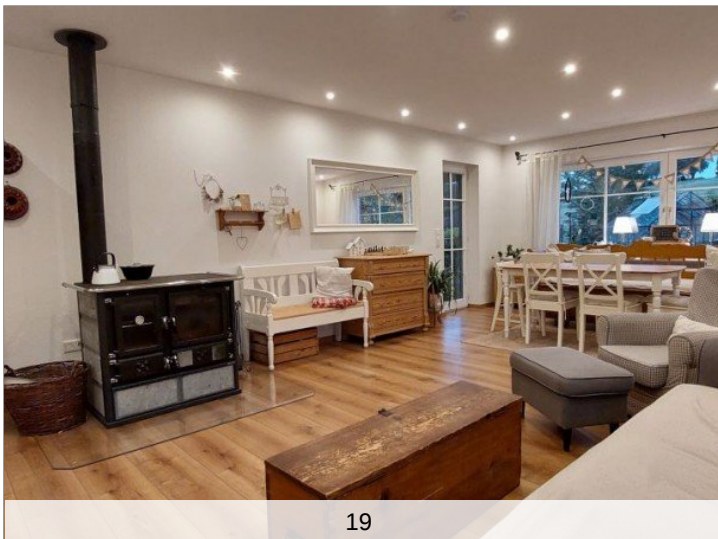
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5726



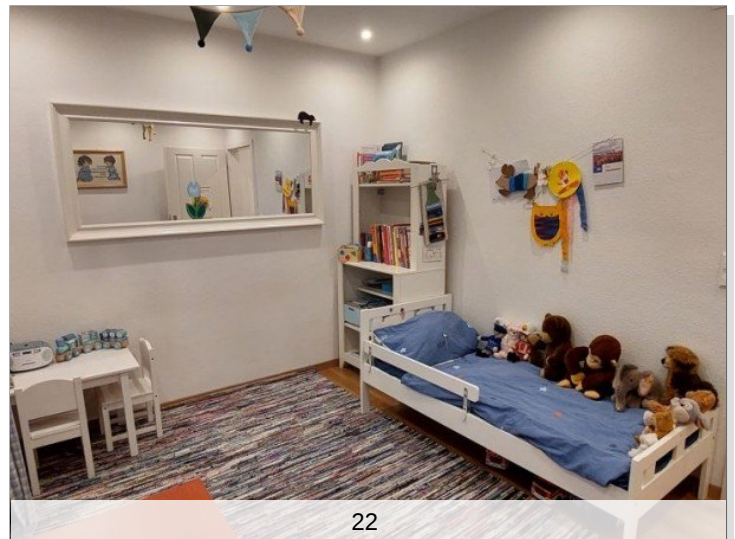
18



21



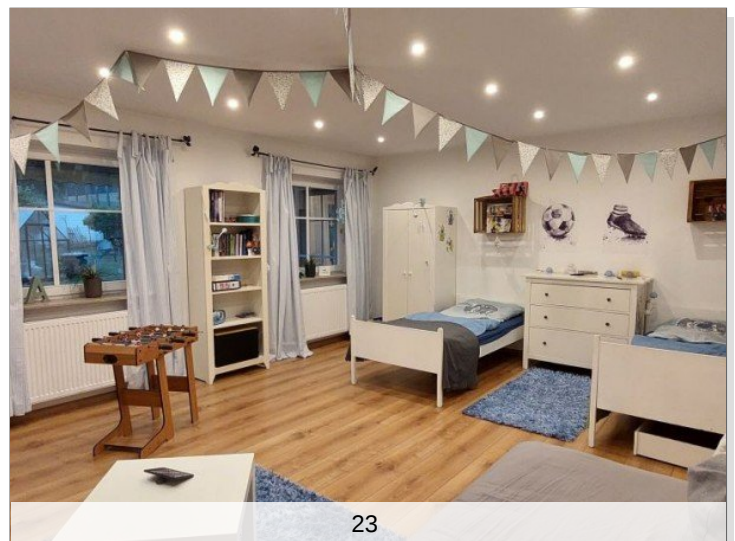
19



22



20

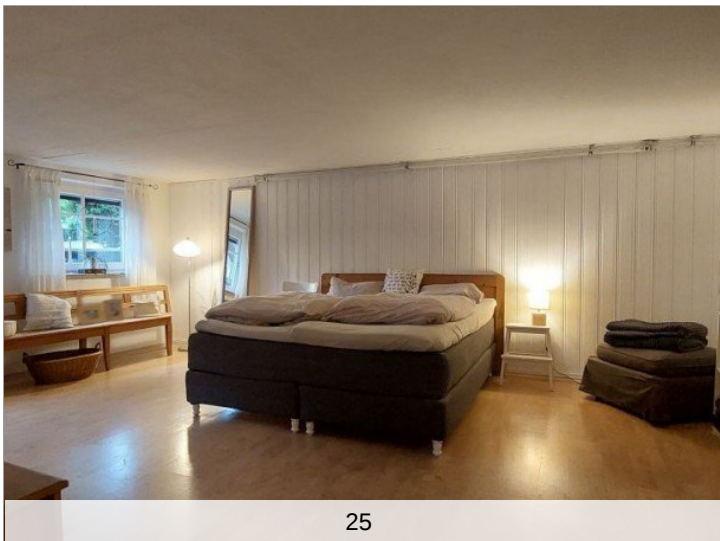


23

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Zöschingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5726



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Zöschingen
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5726



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

> Zöschingen

> 4 Zimmer

> 125 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 5726



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.