

# EXPOSÉ

Wohnen, Tierhaltung u. Arbeiten an einem Ort ?  
Zweifamilienhaus mit XXL Grundstück in Haunsheim !



## ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 89437 Haunsheim  
Baujahr: 1962  
Zimmerzahl: 10  
Wohnfläche (ca.): 201 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 3.109 m<sup>2</sup>  
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  
> Haunsheim  
> 10 Zimmer

> 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 15-698



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	89437 Haunsheim
Baujahr	1962
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	201 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	3.109 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	268,66 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Baujahr	1962
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
als Ferienimmobilie geeignet	ja
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

## Objektbeschreibung:

Nach Zutritt zum Wohnhaus findet sich ein großer Flur mit Zugang zum Treppenaufgang ins EG. Dies würde auch eine Teilung in zwei abgeschlossene Einheiten ermöglichen. Weiterhin findet sich das große Wohnzimmer sowie eine große Küche welche bereits mit einer Einbauküche und einer großen Essecke ausgestattet ist, hier findet auch die große Familie ausreichend Platz. Daneben findet sich eine praktische Speisekammer. Ebenso findet sich das separate WC sowie das Tageslichtbadezimmer welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Ebenso findet sich ein großes Elternschlafzimmer, die praktische Waschküche welche auch Zutritt zum Garten bietet sowie ein weiteres Zimmer das bisher als Hauswirtschaftsraum (Bügel- u. Nähzimmer) genutzt wurde. Praktischerweise findet sich auch ein Durchgang der Ihnen den Zutritt zu den Garagen ermöglicht.

Das Obergeschoss hat zunächst einen identischen Schnitt punkt aber mit enorm mehr an Wohnfläche! Hier ist die komplette Fläche oberhalb der 3 Garagen überbaut und neben den 3 ohnehin sehr großen Zimmern findet sich ein weiteres großes und helles Kinderzimmer sowie ein sehr

schönes großes, helles und offen gestaltetes Zimmer welches bisher als Partyraum oder Esszimmer genutzt wurde. Es bietet neben einer großen Fensterfront auch Zugang zur großen Dachterrasse, eine Terrasse wie Sie es nur selten gibt! Diese ist unterteilt in einen überdachten und geschützten Bereich von dem aus Sie herrlich stundenlang ein Buch lesen können, auch wenn das Wetter sich mal nicht von seiner Besten Seite zeigt, sowie einem offenen Bereich für Sonnenanbeter. Man könnte hier auch ganz leicht einen Wintergarten integrieren, auch ein Zugang zum Gartenbereich ist über eine Außentreppe vorhanden.

## Ausstattung:

Das Haus ist zusätzlich teilunterkellert, hier finden sich zwei große Lagerräume. Als weiteres Highlight finden sich im hinteren Teil des Hauses noch der Heizraum sowie 1 normale KFZ-Garage aber auch zwei weitere übergroße Garagen. Ein Traum für jeden Liebhaber von Oldtimern, Sportwagen oder sonstigen Liebhaberfahrzeugen. Nicht nur 3 Autos finden hier locker Platz, sondern auch Werkbank, Motorrad, Vespa, E-Bike und Co!

Ebenso findet sich vor dem Haus ein toller überdachter Freisitz. Hier haben die Bewohner vom Erdgeschoss nicht nur den absoluten Blick, auch eine Grillrunde mit Freunden kann hier für Freude sorgen! Des Weiteren findet sich eine kleine Hobby-Werkstatt die gleichzeitig ihre Gartengeräte, Rasenmäher etc. beherbergt. Im hinteren Bereich des Grundstücks findet sich dann noch eine kleine Stallung. Ob nun zwei Ponys, Ziegen oder ihre Hühner einziehen dürfen Sie selber entscheiden. Die leichte Südhanglage und das extrem große Grundstück ermöglicht Ihnen nicht nur eine Tierhaltung, auch für Selbstversorger wäre das Grundstück interessant, ein eigener Brunnen wäre auch hierfür ein Garant der nicht weg zu denken ist!

Auch geeignet wäre das Grundstück für Visionäre und Bauträger, die Innenbereichslage ermöglicht es Ihnen, wenn gewünscht auch einzelne Teile des Grundstücks vermessen zu lassen und eventuell als Baugrund weiter zu veräußern, hierfür übernehmen wir jedoch keine Gewähr!

## Lagebeschreibung:

Geographisch liegt Haunsheim unmittelbar neben Lauingen/Dillingen-Donau, perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Die nächsten Autobahnanschlüsse Zusmarshausen (A 8), Günzburg oder Giengen Brenz (A 7) sind lediglich 20-30 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, Zeiss... sind nur einige Autominuten entfernt.

## Sonstiges:

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1962 erbaut, der Anbau der Garagen etc. erfolgte im Jahr 1980. Es wurden immer wieder Renovierungsmaßnahmen vorgenommen, die Fenster wurden bereits im

# Eckdaten

- > Haus
- > Haunsheim
- > 10 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-698



Jahr 2000 modernisiert. Beheizt wird da Haus über eine Öl Zentralheizung. Die Wohnfläche im EG beträgt ca. 79m<sup>2</sup> im OG ca. 122m<sup>2</sup>, gesamt also rund 201m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche beträgt wie schon genannt 3109m<sup>2</sup>.

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.

## Objektbilder:



## Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

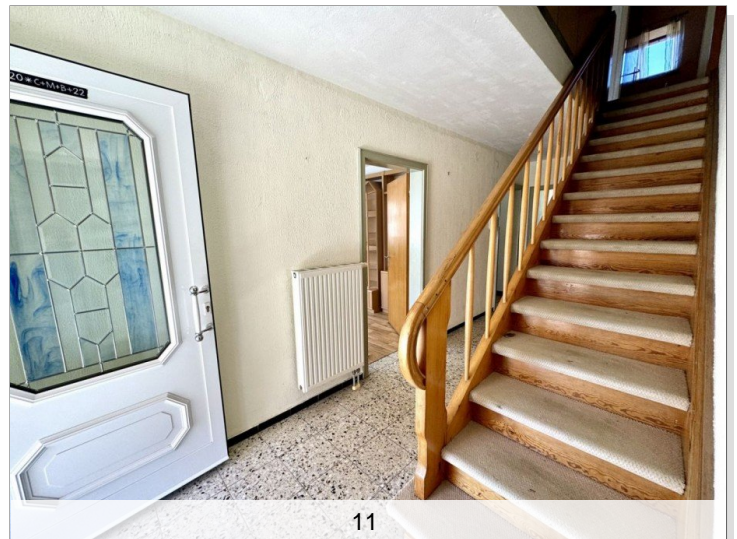
Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

# Eckdaten

- > Haus
- > Haunsheim
- > 10 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-698



## 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
- > Haunsheim
- > 10 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-698



13



17



14



18



16



19

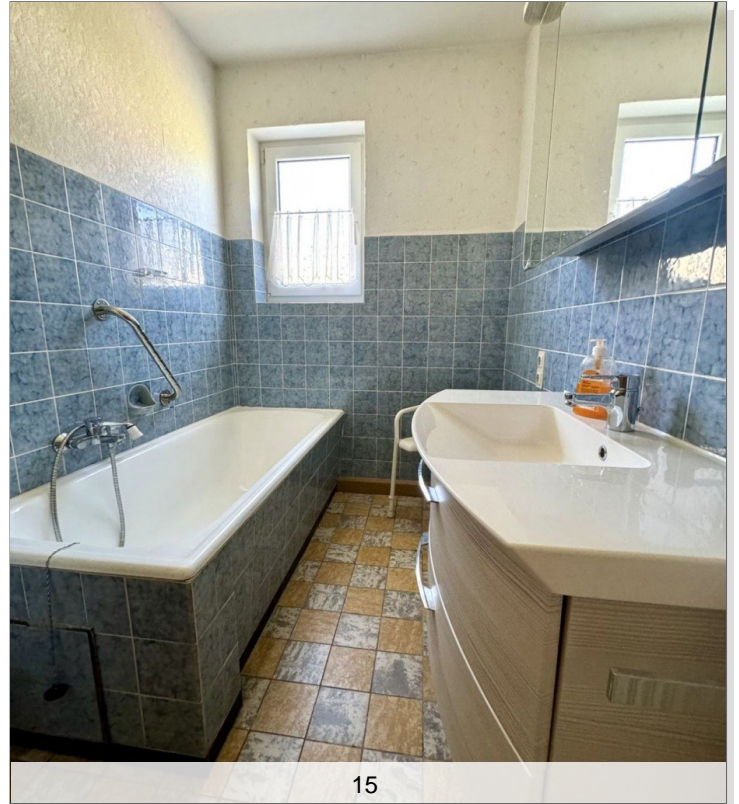
# Eckdaten

- > Haus
- > Haunsheim
- > 10 Zimmer

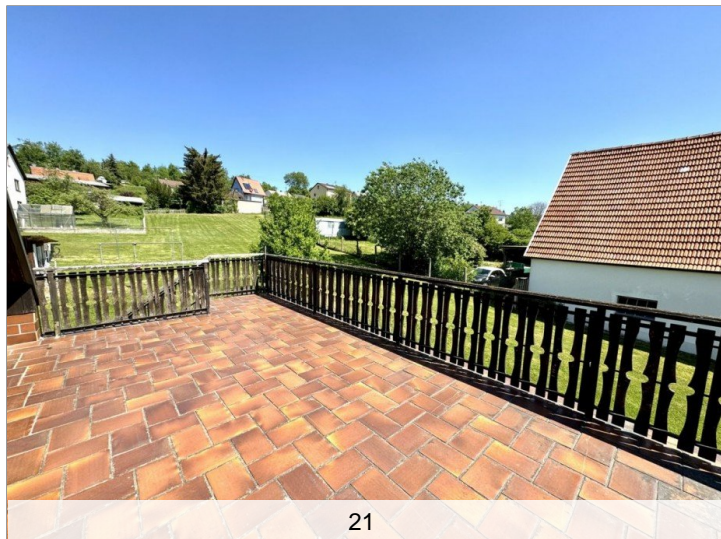
- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-698



20



15



21



# Eckdaten

- > Haus
- > Haunsheim
- > 10 Zimmer

- > 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 15-698



## 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.