

EXPOSÉ

**Zweifamilien-Traumhaus mit fast 2000m² Grund!
Modern, hochwertig und konkurrenzlos!**



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 89426 Mödingen

Baujahr: 2015

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 254 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.910 m²

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Kraft-Wärme-Kopplung regenerativ

**Kaufpreis
€ 719.000,-**

Immobilien mit Niveau

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

> Zweifamilienhaus
> Mödingen
> 8 Zimmer

> 254 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 8626



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	89426 Mödingen
Baujahr	2015
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	254 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.910 m ²
Kaufpreis	719.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Kraft-Wärme-Kopplung regenerativ
Endenergiebedarf	70,40 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2015
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Kraft-Wärme-Kopplung regenerativ
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Erdgeschoss: Am Eingang begrüßt Sie ein zentrales Treppenhaus, welche alle Stockwerke miteinander verbindet. Nach Zutritt der EG-Wohnung findet sich ein zentraler Flur. Weiterhin erreichen Sie das großzügige Elternschlafzimmer, von hier aus können Sie auch die davor liegende Terrasse erreichen. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine großzügige Essecke. Das ca. 24m² Wohnzimmer präsentiert sich lichtdurchflutet, und bietet ebenfalls direkten Zutritt auf die davor liegende Sonnenterrasse und in den Garten. Des Weiteren sind zwei universell nutzbare Kinder- Gäste oder Schlafräume vorhanden, aktuell wurde eines davon als Home-Office genutzt. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und wurde bereits Mitte der 90er Jahre renoviert, das WC findet sich separat, ebenso eine praktische Speise- und Vorratskammer. Die Wohnung ist aktuell und dauerhaft solvent vermietet und bietet eine solide Einnahme, die 108m² Wohnfläche präsentieren sich sehr gepflegt.

Ausstattung:

Obergeschoss: In der abgeschlossenen Hauptwohneinheit findet sich ebenfalls ein zentraler Flur, welcher gleichzeitig als Garderobe dient. Weiterhin erreichen Sie das große Elternschlafzimmer, welches genügend Raum für ein großes Boxspringbett und einen XXL-Kleiderschrank bietet. Der Wohnen-Essen-Kochen Bereich glänzt mit 43m² Wohnfläche. Offen und modern können Sie hier schöne Stunden im Lounge-artigen Wohnzimmerbereich genießen, während im Schwedenofen das Brennholz knistert. Der Essbereich bietet genügend Platz für die ganze Familie, die Einbauküche präsentiert sich neuwertig und wurde hochwertig ausgestattet. Praktischerweise wurde auch eine kleine Speise- und Vorratskammer installiert. Die großen Fensterfronten ermöglichen Ihnen einen herrlichen Blick über das vordere Grundstück und sorgen für Helligkeit. Das Kinderzimmer wurde ebenfalls großzügig geplant, weiterhin findet sich ein zweites Kinderzimmer, dieses wird auch hier derzeit als Home-Office genutzt. Das moderne Tageslichtbadezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne u. einem WC ausgestattet, es wurde aber auch an ein separates Gäste-WC gedacht. Die Wohnfläche im OG beziffert sich auf 114m². Ein weiteres Highlight ist die ca. 65m² große Dachterrasse, der Rundum Blick in Feld und Flur ist hier bemerkenswert, unzählige und gesellige Stunden während den warmen Monaten sind hier garantiert, Sie werden begeistert sein!

Lagebeschreibung:

Mödingen gehört zur VG Wittislingen. Geographisch liegt Wittislingen perfekt zwischen den Großstädten Stuttgart, München, Augsburg, Ulm und Nürnberg. Die nächsten Autobahnanschlüsse Zusmarshausen (A 8), Günzburg oder Giengen Brenz (A 7) sind lediglich 20-25 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... sind nur einige Autominuten entfernt. In direktem Umfeld findet sich eine Bushaltestelle sowie zahlreiche Möglichkeiten mit dem Vierbeiner die Natur zu erkunden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Supermarkt, Bäckerei, Kindergarten, Schule und Gemeindezentrum sind gerade 4km entfernt. Ebenso verfügt der Ort über einen Hausarzt, alle übrigen wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie in Dillingen und Lauingen in gerade mal 9 km Entfernung!

Sonstiges:

Die Grundstücksfläche beziffert sich auf satte 1910 m². Die ursprüngliche Wohnfläche beträgt 222m², rechnet man die hochwertige Dachterrasse dazu kommt man auf beeindruckende 254m² Gesamtwohnfläche.

Erbaut wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1974 in massiver Bauweise durch eine namhafte Baufirma aus dem Landkreis Dillingen. 2015 wurde das Haus jedoch grundlegend komplett saniert und renoviert (von der Elektrik bis zum Dach) und präsentiert sich heute auch dementsprechend effizient und modern. Beheizt wird das Haus über das hiesige

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Mödingen
- > 8 Zimmer

- > 254 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8626



Fernwärmenetz, zusätzlich ist es durch Stückholz möglich.
Die besondere Architektur verleiht dem Haus seinen eigenen, reizvollen Charakter. Die komplette Einfriedung sorgt für Privatsphäre. Vielleicht schon bald Ihr neuer Fels in der Brandung, Ihr neues Familiendomizil für das kommende, vielversprechende Kapitel Ihres Lebens!

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.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Mödingen
- > 8 Zimmer

- > 254 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8626



6



9



7



10



8



11

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Mödingen
- > 8 Zimmer

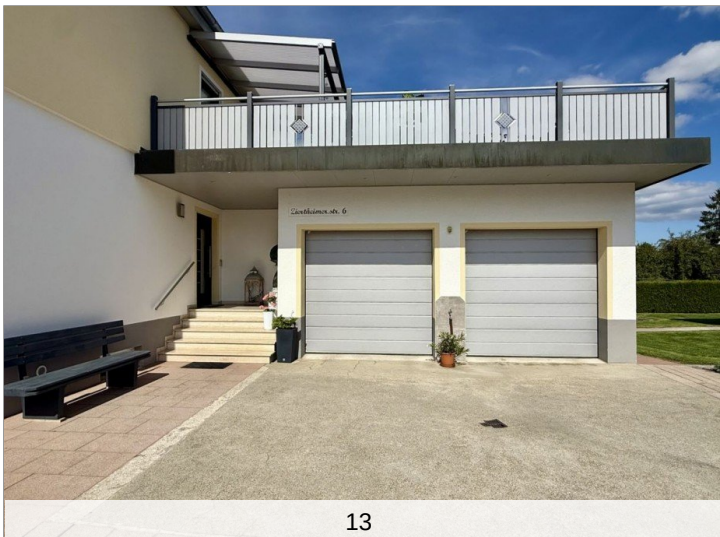
- > 254 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8626



12



15



13



16



14



17

Immobilien mit Niveau

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

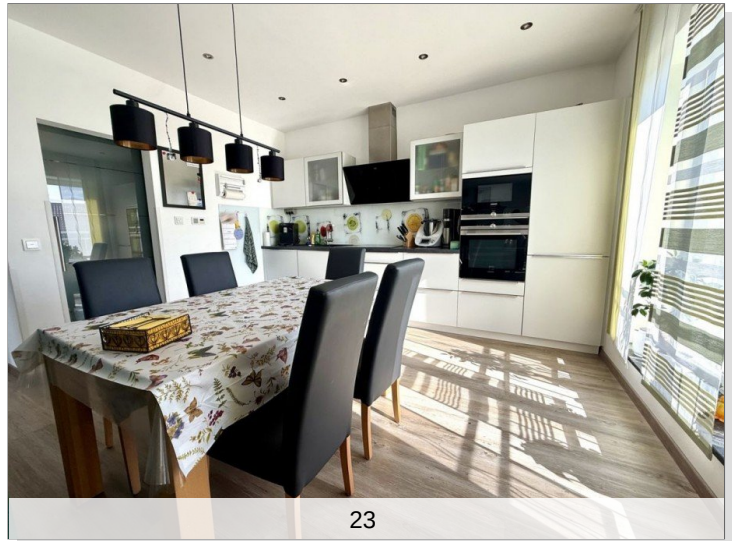
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Mödingen
- > 8 Zimmer

- > 254 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8626



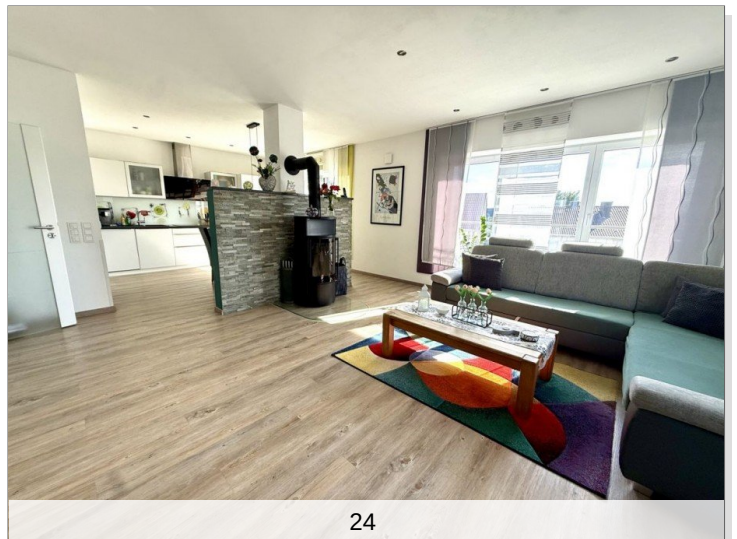
18



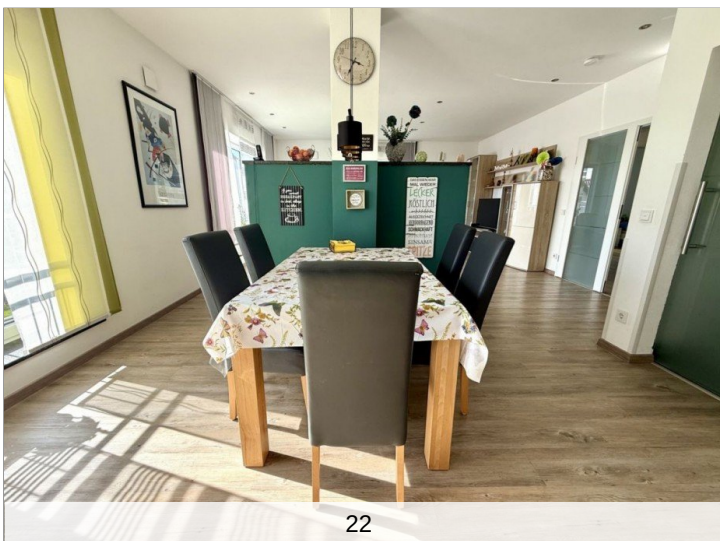
23



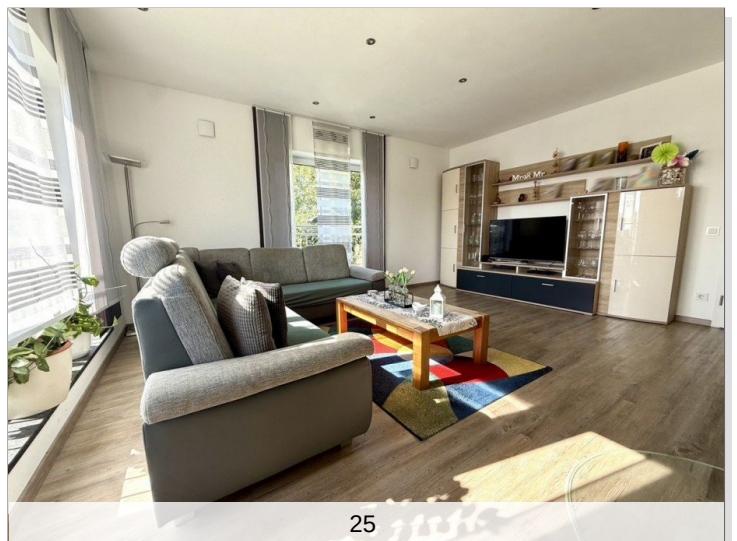
19



24



22



25

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Mödingen
- > 8 Zimmer

- > 254 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8626



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Mödingen
- > 8 Zimmer

- > 254 m² Wohnfläche
- > Objektummer: 8626



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

Gewerbebeerlaubnis 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:

- > Zweifamilienhaus
- > Mödingen
- > 8 Zimmer

- > 254 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 8626



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.