Bissingen

Natur und Moderne: hier haben Sie beides!

Objektnummer: 26348021



KAUFPREIS: 373.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1399 m²

Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26348021
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1905
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	373.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	112 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie

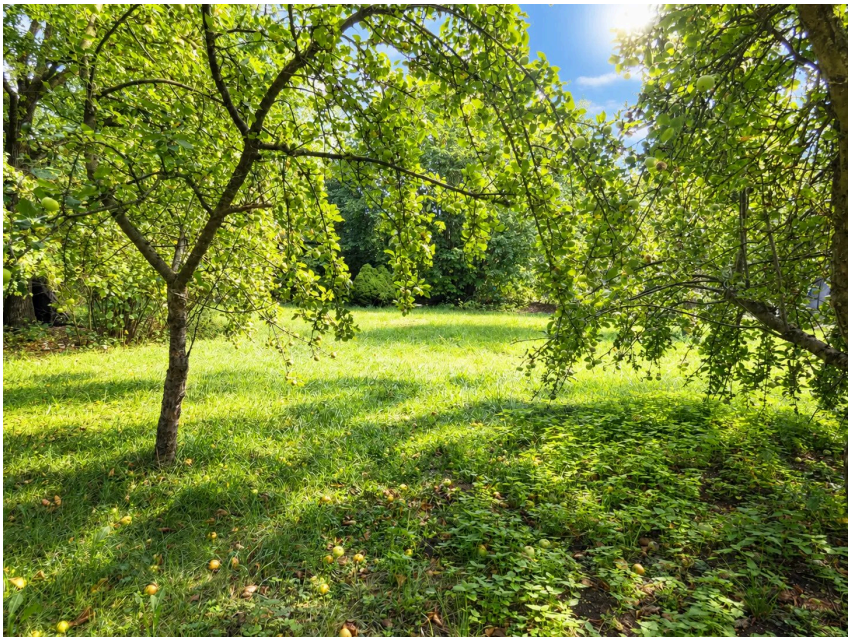




Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Ein erster Eindruck

Das charmante Bauernhaus aus dem Jahr 1905 vereint historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von ca. 160m² bietet das Haus viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das großzügige Grundstück mit etwa 1.399 m² eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine naturnahe Wohlfühloase mit viel Privatsphäre. An das Grundstück angrenzend befindet sich ein Naturschutzgebiet; unterhalb und damit tiefer gelegen der Fluß Kessel.

Die Immobilie verfügt über insgesamt fünf Zimmer und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Zwei Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Das Badezimmer wurde 2022 neu gestaltet und überzeugt mit zeitgemäßem Standard. Die Fenster im Dachgeschoss wurden 2023 ausgetauscht.

Im Zuge umfangreicher Erneuerungen wurde 2022 eine hochmoderne Pellets-Heizung mit Solarthermie und zusätzlich PV eingebaut sowie die Elektrik erneuert.

Ein besonderes Highlight ist der Dachgeschossbereich, der drei größere Räumlichkeiten bietet. Hier wäre auch die Einrichtung einer weiteren Küche (Anschlüsse vorhanden) leicht zu realisieren.

Zusätzlich stehen eine Garage sowie vier Freiplätze zur Verfügung.

Das weitläufige Grundstück bietet reichlich Platz für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten oder einfach zur Erholung im Grünen. Ob gemütliche Stunden mit der Familie und Freunden oder entspannte Momente nach einem langen Arbeitstag - dieses Haus verbindet ländlichen Charme mit praktischem Wohnkomfort und schafft ein behagliches Zuhause mit besonderem Flair.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter dillingen@von-poll.com.

Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Ausstattung und Details

Dachrinnen Kupfer
Internet über DSL mobil
Dachdämmung vor Jahren mit Stein-/Glaswolle
kleiner Erdkeller
überdachter Holzanbau an Haus ca. 5m²
zusätzlicher Küchenanschluss im DG verfügbar
Fensterläden
alle Fenster mit Fliegengittern versehen
OG Vollholz-Parkett
Anschluss für Schwedenofen vorhanden
PV-Anlage 8,8 Kwp
Speicher 11 KW
Stromspeicher & Wechselrichter: Wattsonic Gen3 10K-40A-3P Hybrid-Wechselrichter (3-phasig, 10 kW) mit Hochvolt-LiFePO4-Batteriespeicher (11,52 kWh) – ermöglicht dank Hybrid-Technologie eine unterbrechungsfreie Notstromversorgung mit voller 3-phasiger Leistung bei Netzausfall (USV-Funktion), integriertes intelligentes Energiemanagement zur Optimierung von Eigenverbrauch und Einspeisung, überwachbar per App, Herstellergarantie bis 2032
Einspeisung bis 2037 vertraglich gesichert
Heizstabanschluss vorbereitet
2 x Wallbox
Holz-Gartenhaus auf festem Fundament
Solarthermie mit 4 insgesamt (2×2) Kollektoren des Fabrikats "Flachkollektoren System WTS-F2" von Weishaupt

Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Alles zum Standort

Fronhofen ist ein idyllischer Ortsteil des Marktes Bissingen im Landkreis Dillingen a.d. Donau und steht für naturnahes, ruhiges Wohnen in einer reizvollen Landschaft. Rund um den Ort laden weitläufige Felder, Wiesen und die bewaldeten Höhen des Kesseltals zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Besonders die landschaftlich reizvolle Umgebung rund um die historische Kirche St. Michael und den Michelsberg macht den kleinen Ort zu einem attraktiven Wohnplatz für alle, die Ruhe und Erholung schätzen.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen im nahegelegenen Bissingen vorhanden. Dort befinden sich auch wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens. Familien profitieren von den Kindertages- und Bildungseinrichtungen in Bissingen sowie von einem umfangreichen weiterführenden Schulangebot in den umliegenden Städten. Für weiterführende Schulen stehen unter anderem Angebote in Dillingen, Donauwörth, Nördlingen und Lauingen zur Verfügung.

Auch verkehrstechnisch bietet die Lage interessante Möglichkeiten: Über das regionale Straßennetz sind Bissingen, Nördlingen, Dillingen an der Donau und Donauwörth gut erreichbar. Die Bundesstraße B16 stellt dabei eine wichtige regionale Verkehrsachse zwischen Dillingen, Donauwörth und Günzburg dar. Auch der öffentliche Nahverkehr bindet Fronhofen über regionale Busverbindungen an die umliegenden Orte und Städte an.
Damit verbindet Fronhofen 10 die Vorzüge eines beschaulichen, naturnahen Wohnortes mit der guten Erreichbarkeit der umliegenden Mittelzentren – ideal für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen suchen, ohne auf eine passende regionale Infrastruktur verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Sonstige Angaben

IHRE ANFRAGE:
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die im Text angegebene Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26348021 - 86657 Bissingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56, 89407 Dillingen an der Donau
Tel.: +49 9071 - 72 96 680
E-Mail: dillingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com