Wittislingen / Zöschlingsweiler

Klein - Fein - Mein: Ideal für Singles oder Paare

Objektnummer: 26348026



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 407 m²

Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

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

Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	26348026
Wohnfläche	ca. 86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1870
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	275.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	12.10.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	108 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1870

Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Die Immobilie





Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Ein erster Eindruck

Das heimelige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1870 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² und einer Grundstücksfläche von rund 407 m² ein gemütliches Zuhause mit besonderem Charakter. Die Immobilie verbindet den historischen Charme eines älteren Gebäudes mit zahlreichen bereits durchgeführten Erneuerungen und bietet dadurch vielfältige Möglichkeiten für angenehmes und individuelles Wohnen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Ein Tageslichtbad mit Dusche und WC steht zur Verfügung. Die offen gestaltete Wohn-/Essküche schafft eine angenehme und einladende Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Grundriss ein und bietet kurze Wege zwischen Kochen, Essen und Wohnen.

Über den Hausflur hinweg gelangen Sie in das große Wohnzimmer: Hier können gemütliche Fernsehabende oder einfach nur Stunden der Entspannung verbracht werden.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die teilweise erneuerten Fenster. Bereits 2019 wurden einige Fenster ausgetauscht, weitere Fenster folgten im Jahr 2021. Bei den vorhandenen Fenstern handelt es sich um Holzfenster mit Doppelverglasung und Isolierglas. Auch die Böden wurden teilweise 2021 erneuert und präsentieren sich als Kombination aus Fliesen und Laminat.

Ebenfalls die technischen Anlagen sind in den vergangenen Jahren umfassend erneuert worden. Die Elektrik wurde 2021 überarbeitet, während die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen im Jahr 2009 neu gemacht wurden. Die Zentralheizung wird mit Flüssiggas betrieben und wurde im Jahr 2011 eingebaut. Ergänzend verfügt das Haus über einen Schwedenofen, der insbesondere in den kälteren Monaten für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Das Grundstück mit einer Fläche von etwa 407 m² bietet neben dem Wohnhaus einen schönen, bepflanzten Garten mit viel Privatsphäre. Hier finden sich zahlreiche Möglichkeiten, die Außenfläche individuell zu nutzen – ob zum Entspannen, für gesellige Stunden oder für den Gartenliebhaber. Eine vorhandene Werkstatt bietet zusätzlichen Platz für handwerkliche Tätigkeiten, Hobbys oder Stauraum. Ein Doppel-Carport sorgt zudem für eine praktische und geschützte Abstellmöglichkeit für Ihre Fahrzeuge.

Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet dadurch etwas zusätzlichen Stauraum. Die Kombination aus einer überschaubaren Wohnfläche, vier Zimmern und einem großzügigen Außenbereich macht die Immobilie sowohl für Paare als auch für eine

kleine Familie interessant.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung ausführlich vor und stehen Ihnen bei weiteren Fragen zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck von dem besonderen Charme dieses Einfamilienhauses und seinem schönen, privaten Garten zu verschaffen.

Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Ausstattung und Details

- Flüssiggastank gemietet
- Holzfenster von 1996
- Kunststofffenster von 2021
- Schwedenofen
- ca. 10 m² teilunterkellert
- Einbauküche
- Duschbad mit WC
- Terrasse ca. 10 m²
- Carport
- Werkstatt am Haus
- Glasfaseranschluss
- Decke OG gedämmt, komplettes Dach nicht
- Dachständer noch vorhanden, Strom kommt aber von unten
- Wand 55cm Ziegel

Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Alles zum Standort

Die Lage der Immobilie bietet vor allem kleinen Familien, Paaren und Menschen, die Wert auf Ruhe und naturnahes Wohnen legen, ein angenehmes Zuhause. Die dörflich geprägte Umgebung überzeugt mit viel Grün, kurzen Wegen in die Natur und einer entspannten Wohnatmosphäre abseits des städtischen Trubels.

Für den täglichen Bedarf und weitere Einkaufsmöglichkeiten ist das nahegelegene Wittislingen schnell erreichbar. Dort finden sich unter anderem Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Einrichtungen für Familien. Auch Dillingen a.d. Donau und die umliegenden Gemeinden bieten ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten.

Dank der guten Anbindung an das regionale Straßennetz sind Dillingen, Lauingen und die umliegenden Orte bequem erreichbar. Damit verbindet die Lage ländliche Ruhe mit einer alltagstauglichen Nähe zu den größeren Orten der Region – ideal für Paare und kleinere Familien, die Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit des täglichen Lebens verbinden möchten.

Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

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.

Objektnummer: 26348026 - 89426 Wittislingen / Zöschlingsweiler

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