Waldstetten

Hervorragend gepflegtes Haus mit viel Platz auf drei Ebenen

Objektnummer: 26450005



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 773 m²

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

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

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Auf einen Blick

Objektnummer	26450005
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	21.04.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	199 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

www.von-poll.com

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Die Immobilie





Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Die Immobilie



Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



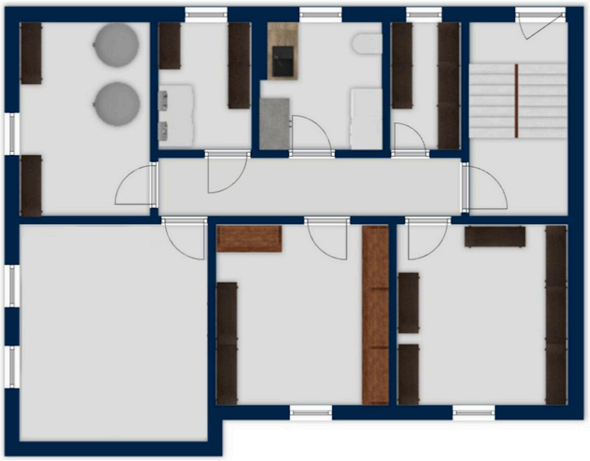
Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Ein erster Eindruck

In ruhiger Ortsrandlage der charmanten Gemeinde Waldstetten steht dieses gepflegte und sorgfältig instandgehaltene Haus aus dem Jahr 1973, das auf rund 270 m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Wohnträume bietet. Das Objekt wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt, erlaubt aber aufgrund der durchdachten Aufteilung auch problemlos die Nutzung in zwei separaten Wohneinheiten. Das nachträglich sorgfältig ausgebaute Dachgeschoss (genehmigt nach § 57 Bayerische Bauordnung) bietet darüber hinaus weiteren Wohnraum auf einer dritten Ebene. Die beiden Vollgeschosse sind identisch geschnitten: Sie verfügen jeweils über eine große Diele mit Platz für Einbauschränke, ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang nach draußen, zwei gut geschnittene Schlaf- oder Arbeitszimmer, eine Wohnküche mit Raum für einen gemütlichen Essbereich, ein Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Das Dachgeschoss verfügt über einen großen Wohnraum mit offenem Küchenbereich, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Im Dachspitz und im Keller gibt es umfangreiche Lagerflächen.

Wohlfühlen unter Glas und im Grünen
Vom Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer im Erdgeschoss gelangen Sie auf die großzügige Südterrasse, die mit ihrer Glasüberdachung und dem Windschutz nach Westen hin zu jeder Tageszeit ein geschütztes Plätzchen im Freien bietet. Auch der Balkon im Obergeschoss ist überdacht. Ein besonderes Highlight ist der voll verglaste „Sommergarten“ hinter dem Haus, der im Jahr 2021 errichtet wurde und eine wunderbare Verbindung zwischen Drinnen und Draußen schafft. Der Garten selbst ist sorgfältig angelegt und ausgesprochen gepflegt. Er profitiert von einer idealen Belichtung durch die attraktive Ausrichtung nach Südosten und Südwesten. Im hinteren Gartenbereich gibt es einen Schuppen für die Gartengeräte. Zwei Einzelgaragen und ein überdachter, windgeschützter Eingangsbereich runden das Angebot ab.

Zukunftsorientierte Energietechnik und weitere Modernisierungen
In puncto Energieversorgung ist das Haus bestens aufgestellt. Die Heizung wurde im Jahr 2025 auf zukunftssichere Fernwärme umgestellt. Ergänzend dazu stehen eine zusätzliche Scheitholzheizung und ein gemütlicher Kachelofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses zur Verfügung. Die intelligent gesteuerte Warmwasserbereitung arbeitet durch Einbeziehung des wasserführenden Kaminofens im Erdgeschoss und einer Solarthermieanlage auf dem Dach besonders effizient. Eine PV-Anlage (4,43 kWp) mit Speicher (6 kW) sorgt für die eigene Stromerzeugung. Kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen unterstreichen die Qualität des Hauses: Dazu gehören modernisierte Fenster im ganzen Haus und Heizkörper im Erdgeschoss (2003) und im Dachgeschoss (2013), ein neues Balkongeländer und neuer Balkonbelag (2008), eine

erneuerte Südterrassen-Überdachung, Windschutz und Belag (2013), ein neuer Gartenzaun (2014), neue Dachfenster und ein neues Bad im Dachgeschoss (2013) ein neues Garagendach und Garagenfenster (2020) sowie eine neue Haustür und Eingangsüberdachung (2020).

Raum für Entfaltung auf einem sorgfältig angelegten Grundstück
Das Haus steht auf einem ca. 773 m² großen, ebenen und regelmäßig geschnittenen Grundstück. Ein besonderer Vorzug ist die Möglichkeit, das Grundstück variabel um bis zu 490 m² zu erweitern, um noch mehr Raum für Ihre Ideen zu schaffen. Dieses Haus bietet somit nicht nur viel Platz im Inneren, sondern auch eine zukunftssichere Energietechnik und ein großes, gepflegtes Grundstück in einer attraktiven und ruhigen Lage.

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Ausstattung und Details

+ Baujahr 1973
+ ca. 270 m² Wohnfläche | ca. 773 m² Grundstück
+ Grundstück variabel erweiterbar um bis zu 490 m²
+ 10 Zimmer
+ 3 Bäder | 2 separate WCs
+ Wohnen auf drei Ebenen
+ Fernwärme (2025) | zusätzliche Scheitholzheizung (2011) | Kachelofen
+ Warmwasserbereitung unterstützt durch wasserführenden Kaminofen und Solarthermie
+ PV-Anlage (4,43 kWp) mit Speicher (6 kW) (2017)
+ verglaster "Sommergarten" (2021)
+ Garagendach und Garagenfenster (2020)
+ Südterrasse Überdachung, Windschutz und Belag (2013)
+ Haustür und Eingangsüberdachung (2020)
+ Balkongeländer und Balkonbelag (2008)
+ Gartenzaun (2014)
+ Fenster (2003)
+ Heizkörper im EG (2003) und DG (2013)
+ Badezimmer im DG (2013), OG (1995) und EG (1991)

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Alles zum Standort

Die liebenswerte Marktgemeinde Waldstetten liegt nur knapp 2 Kilometer südlich von Ichenhausen ganz zentral im Landkreis Günzburg.

Im schönen Günztal in Bayerisch-Schwaben gelegen ist Waldstetten ein attraktiver Wohnort. Ein reges Vereins- und Kulturleben, verschiedene Sportstätten und die schöne Landschaft mit ihren nahe gelegenen Wäldern und Seen bieten vielfältige Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Im Ort selbst gibt es eine Metzgerei, mehrere gute Gaststätten und sogar eine Brauerei. Der wenige Minuten entfernte Verwaltungssitz Ichenhausen bietet eine umfassende Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, Apotheke, Ärzten und Zahnärzten. Waldstetten hat einen eigenen Kindergarten und eine Grundschule. In Ichenhausen finden sich Mittel- und Realschule. Die Gymnasien in Krumbach, Wettenhausen und Günzburg sind ebenfalls gut erreichbar.

Waldstetten hat eine gute Verkehrsanbindung: Über die Bundesstraße B16 sind Krumbach und Günzburg sowie die Autobahn A8 schnell erreichbar. Der Ort ist über den Flexibus ausgezeichnet ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In Ichenhausen gibt es einen Bahnhof an der Bahnlinie Günzburg – Mindelheim.

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

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.

Objektnummer: 26450005 - 89367 Waldstetten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch

Mühlstraße 3, 89331 Burgau
Tel.: +49 8222 - 99 51 951
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com