

Dürrlauingen

Charmantes Familienheim mit großem Grundstück in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25450020



???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 2.039 m²

??????? ?????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25450020
???????????	ca. 110 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
?????????? ???	4
??????????	
????????	3
???? ????????????	1960
????? ????????????	3 x ??????

????? ??????	375.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2020
?????????	???????
??????????????	
????????	?????, ???????????????
	????????, ??????????

???????? ??????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

????????????? ???????????

???? ????????????	????
?????????????	25.07.2035
??????????????????	
???????? ???	
????? ????????????	?????

??????????????????	BEDARF
?????????????	
????????? ????????	403.80 kWh/m²a
?????????????	
?????????????	H
?????????????????	
????? ??????????????	1960
?????????? ?? ??	
?????????????	
???????????????????	

??????? ???????? : 25450020 - 89350 Dürrlauingen

?? ????????



??????? ???????? : 25450020 - 89350 Dürrlauingen

?? ????????



??????? ???????? : 25450020 - 89350 Dürrlauingen

?? ????????



??????? ???????? : 25450020 - 89350 Dürrlauingen

?? ????????



??????? ?????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

?? ????????



??????? ???????? : 25450020 - 89350 Dürrlauingen

?? ????????



??????? ?????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????? ???????????.

Kellergeschoss

??????? ?????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

??? ?????? ?????????

Dieses gut instand gehaltene Wohnhaus aus dem Jahr 1960 steht auf einem etwa 2.039 m² großen, überwiegend ebenen Grundstück in sehr ruhiger Innenortlage in Dürrlauingen. Die Wohnfläche von ca. 110 m² verteilt sich auf Wohnzimmer, Wohnküche, vier Schlaf- bzw. Arbeitszimmer und zwei Bäder. Der gepflegte Garten mit einem separaten Garagenbau und einem gemauerten Gartenhaus bietet ohne weiteres Platz für eine zusätzliche Bebauung. Ein separater Verkauf einer bis zu 1.000 m² großen Teilfläche als Baugrundstück ist denkbar.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich die künftigen Zentren des Familienlebens: eine helle, geräumige Wohnküche und ein gut geschnittenes Wohnzimmer mit Parkettboden und Zugang zum Süd-West-Balkon. Der Balkon ist mit seinem Blick in den großzügigen Garten ein wunderbarer Ort, um abends bei einem Glas Wein den Tag Revue passieren zu lassen. Im Erdgeschoss gibt es zudem ein mit Parkett ausgelegtes Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und WC.

Das Dachgeschoss verfügt über drei gut dimensionierte Zimmer mit Parkettboden, eines davon ist ein Durchgangszimmer. Die Dachschrägen vermitteln unmittelbar ein heimeliges Gefühl. Durch hohe Kniestöcke und die steile Dachneigung sind die Räume ideal nutzbar. Auf dieser Etage findet sich zusätzlich ein Duschbad mit WC. Im Dachspitz gibt es noch Ausbaureserven.

Das Untergeschoss bietet ein zusätzliches Duschbad, eine große Waschküche, einen kühlen Vorratsraum, einen Heizraum sowie eine integrierte Garage. Aufgrund der Hanglage gibt es von hier einen ebenerdigen Zugang zum Garten. Die lange, gepflasterte Zufahrt von der höher gelegenen Straße zur Garage weist ein moderates Gefälle auf.

Am oberen Ende der Zufahrt – auf Straßenniveau – wurde 1991 eine hochwertige Doppelgarage mit einem separaten Außenstellplatz errichtet. Unter dem Satteldach bietet dieses Gebäude zusätzlichen Stauraum. Durch die Hanglage sind unter Garage und Außenstellplatz zwei weitere Zimmer und ein Duschbad entstanden. Diese Räume sind aktuell unbeheizt, verfügen aber über Elektroinstallation und hochwertige Fenster. Damit sind sie für eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten oder einen weiteren Ausbau bestens vorbereitet.

Im unteren Gartenbereich steht ein gemauertes Gartenhaus, das bis vor kurzem als Hühnerstall diente. Ein Grundwasserbrunnen ermöglicht die günstige Bewässerung des

Gartens. Ein schöner Baumbestand umrahmt eine sehr große, ebene Rasenfläche, die zum Spielen und zur sportlichen Betätigung einlädt.

Diese Immobilie bietet durch ihre Grundstücksgröße und die attraktiven Bestandsgebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das charmante Wohnhaus hat das Potential, zu einem ganz besonderen Familienheim zu werden. Das Grundstück bietet viel Platz für eine weitere Bebauung und ist bei Bedarf teilbar. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

??????? ?????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

???????????????? ???? ?????????

- + ca. 2.039 m² Grundstück
- + ca. 110 m² Wohnfläche
- + Baujahr 1960
- + 5 Zimmer
- + 3 Badezimmer
- + Balkon
- + Windfang
- + Garage im Untergeschoss
- + Ausbaureserve im Dachspitz
- + laufend instandgehalten
- + Heizung 2020
- + auf Wunsch möbliert
- + Brunnen für Gartenbewässerung
- + gemauertes Gartenhaus
- + gepflasterte Zufahrt zum Haus
- + separate Doppelgarage auf Straßenniveau (1991)
- + 2 Räume in deren Gartengeschoss
- + zusätzliches Duschbad
- + Grundstück teilbar
- + weitere Bebauung möglich

??????? ?????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Dürrlauingen mit ihren beiden zusätzlichen Ortsteilen Mindelaltheim und Mönstetten liegt im Nordosten des bayerisch-schwäbischen Landkreises Günzburg. Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang, hat aber einen eigenen Gemeinderat und Bürgermeister.

Die ländlich geprägte Gemeinde liegt in einer idyllischen Landschaft und bietet ein rundum angenehmes Wohngefühl. Besonders für Outdoor-Aktivitäten finden sich beste Bedingungen unmittelbar vor der Haustür. Die Dorfgemeinschaft wird von einem aktiven Vereinsleben getragen, lässt aber auch Freiheit für ein ungezwungenes Miteinander.

In der Hauptgemeinde Dürrlauingen gibt es mit dem Nikolaus-Markt ein Geschäft für die Dinge des täglichen Bedarfs: Backwaren, Fleisch, Wurst, Gemüse, Pflanzen, Lebensmittel und Konserven aus eigener Herstellung und von regionalen Erzeugern. Im nahegelegenen Baumgarten gibt es eine Metzgerei.

In Dürrlauingen selbst stehen eine Kindertagesstätte und eine Grundschule zur Verfügung, die weiterführenden Schulen sind mit dem Bus bestens erreichbar. Mit dem Flexibus sind individuelle Fahrten auch mit öffentlichem Verkehr möglich. Mit dem Auto sind Burgau und Offingen mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur wenige Minuten entfernt, ebenso die Autobahn A8, die Augsburg und Ulm, München und Stuttgart leicht erreichbar machen. Der Teilort Mindelaltheim verfügt über einen Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm-Augsburg.

??????? ?????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 403.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25450020 - 89350 Dürrlauingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Björn Pampuch

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com