Dürrlauingen / Mindelaltheim

Sanierung oder Abriss Bestandsbau auf attraktivem Grundstück

CODE DU BIEN: 25450003

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 389 m² • **PIÈCES:** 11 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 3.175 m²

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25450003
Surface habitable	ca. 389 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1912
Place de stationnement	4 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.04.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	273.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Begeisterung.
Jeden Tag leben wir unsere gemeinsame Leidenschaft für die Vermittlung von Immobilien.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

Plans d'étage

Erdgeschoss

Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

Une première impression

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, kleinem Stall und Stadel befindet sich in ruhiger Innenortlage Mindelaltheims direkt neben der Kirche. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Von der Sanierung und Nutzung als großzügiges Familienheim mit Pferdestall über einen weiteren Ausbau als Renditeobjekt bis zum Abriss und der Umsetzung eines größeren Bauvorhabens ist hier vieles möglich. Es gibt keinen Bebauungsplan. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.175 m², die vier Bestandswohnungen haben eine Gesamtwohnfläche von ca. 389 m². Drei der Wohnungen stehen aktuell leer. Das angrenzende Baugrundstück mit einer Größe von ca. 1.019 m² steht ebenfalls zum Verkauf und kann im selben Zuge erworben werden. Der ehemalige Bauernhof wurde über die vergangenen Jahrzehnte zu einem Mehrfamilienhaus umgewandelt. Es gibt vier Einzelgaragen und einen großen Schuppen, in dem weitere überdachte Stellplätze entstehen könnten. Ein kleiner Stallbereich mit großem Stadel sowie etwas Grünfläche ermöglichen die Haltung von Tieren. Wohnung 1 (ca. 125 m²) liegt im Erdgeschoss. Als ursprüngliche Hauptwohnung ist sie großzügig gestaltet und weitgehend in einem guten Zustand. Durch einen eigenen Vorgarten gelangt man zum separaten Eingang, der zur geräumigen und hellen Diele führt. Das gut dimensionierte Wohnzimmer hat einen Kachelofen und einen Zugang zur Südterrasse. Der Ofen wird vom kleineren Nachbarraum aus befeuert, der im Übrigen als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer dienen kann. Es gibt einen weiteren, großen Schlafraum im hinteren Bereich. Die große Wohnküche mit angrenzender Speisekammer ist nach Süden zu Hof und Garten hin ausgerichtet. Das innenliegende Badezimmer mit großer begehbarer Dusche, Handtuchtrockner und WC sowie die separate Gästetoilette wurden 2015 erneuert und sind in einem sehr guten Zustand. Von dieser Wohnung gelangt man zum hinteren Gartenbereich, zu den Kellerräumen, zum Heizungsraum, zum kleinen Gewölbekeller sowie zum Eingangsbereich der anderen Wohneinheiten. Die drei übrigen Wohnungen liegen im Obergeschoss. Man erreicht sie vom Hof aus über einen gemeinsamen Eingangsbereich und ein gemeinsames Treppenhaus. Wohnung 2 (ca. 103 m²) verfügt über zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, die alle nach Süden ausgerichtet sind. Das größere Schlafzimmer hat einen Balkon und dient als Durchgangszimmer zum innenliegenden Bad mit Badewanne. Das geräumige Wohnzimmer und der kleinere Schlafraum verfügen über Parkettböden. Die Wohnküche befindet sich auf der Nordseite und bietet genug Platz für einen gemütlichen Essbereich. Das Badezimmer und das separate Gäste-WC sind sanierungsbedürftig. Wohnung 3 (ca. 96 m²) wurde 1977 oberhalb der ehemaligen Stallungen errichtet. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit Südbalkon, Küche, Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Die Wohnung ist insgesamt sanierungsbedürftig. Von der

Wohnung führt eine Treppe zu einem eigenen Dachbodenbereich im Stadel. Wohnung 4 (ca. 65 m²) ist aktuell vermietet. Sie ist nach Norden und Osten ausgerichtet und besteht aus einem Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche sowie Tageslichtbad mit Badewanne. Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch einen kleinen Anbau, der als Werkstatt oder Arbeitsraum dient, zu einem eigenen Gartenbereich hinter dem Haus. Dieser reizvolle Komplex mit solider Bausubstanz in ruhiger Innenortlage ist insgesamt sanierungsbedürftig. Auch ein Abriss und kompletter Neubau kommen in Frage. Das attraktive Nachbargrundstück kann miterworben werden.

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

Détails des commodités

+ Grundstück ca. 3.175 m²
+ ruhige Innenortlage ohne Bebauungsplan
+ Nachbargrundstück zusätzlich verfügbar
+ 4 Wohnungen (ca. 389 m²)
+ 4 Garagen
+ Stadel und Stall
+ Fenster 2022/2000/1986
+ Bäder 2015/2013
+ Ölheizung 2004

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

Tout sur l'emplacement

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 finden Sie eine Metzgerei. In Dürrlauingen stehen eine Kindertagesstätte und eine Grundschule zur Verfügung, die weiterführenden Schulen sind ebenfalls 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 macht. Der Teilort Mindelaltheim verfügt über einen Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm-Augsburg.

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 273.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 § 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.

CODE DU BIEN: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Björn Pampuch

Mühlstraße 3 Günzburg
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com