

Wain

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit großem Garten - obere Wohnung bezugsfrei

Objektnummer: 23163013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 388.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 900 m²

Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

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

Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Auf einen Blick

Objektnummer	23163013
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	388.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung

Gas

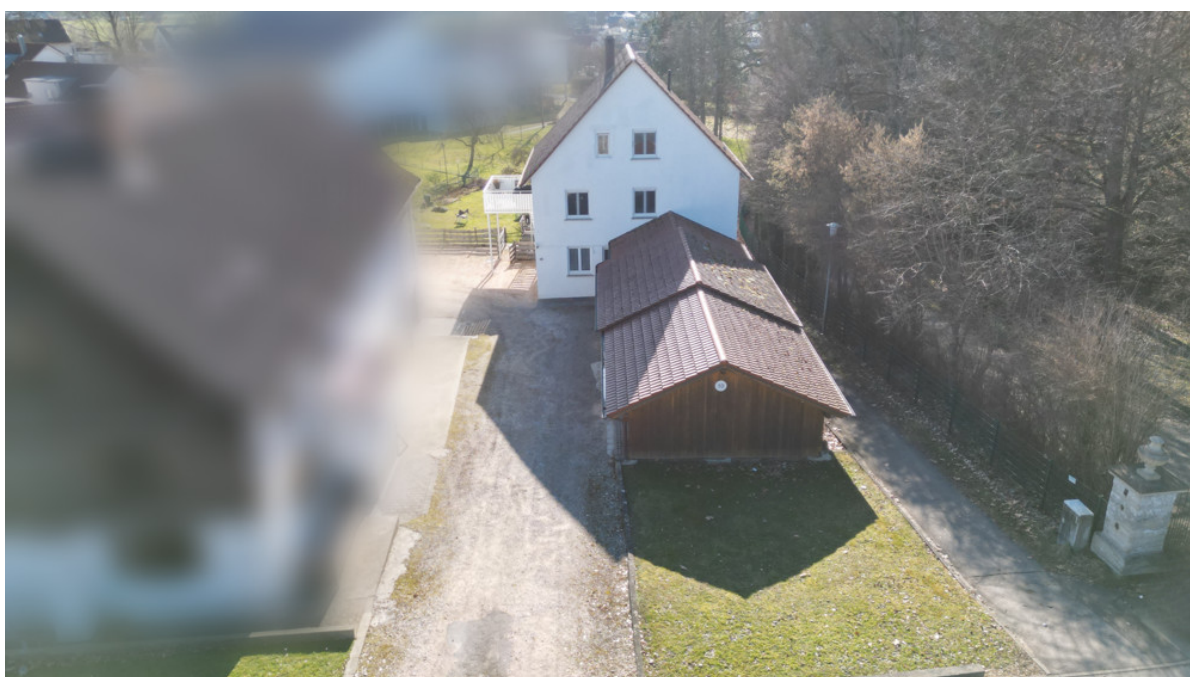
Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



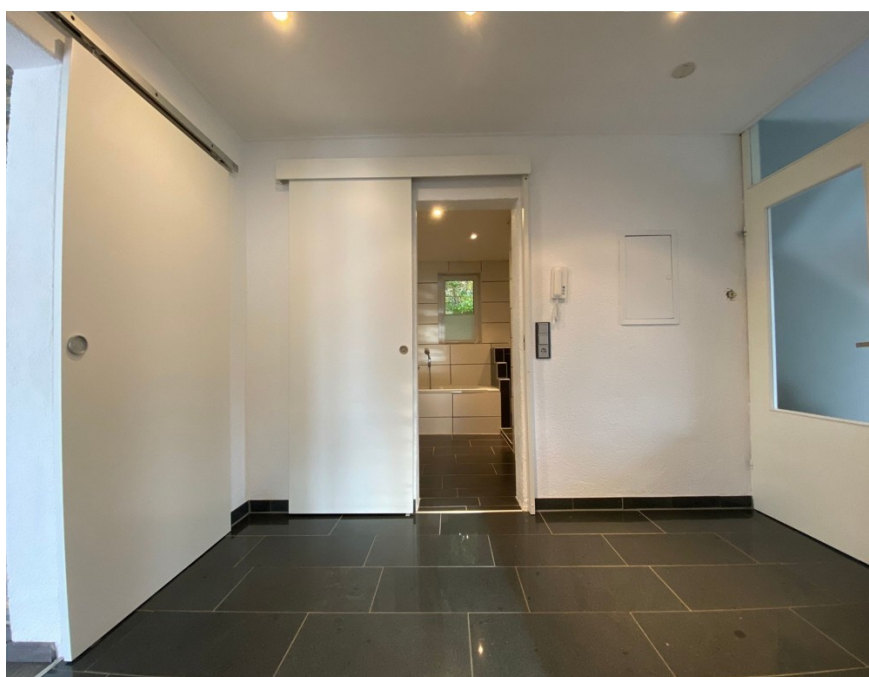
Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



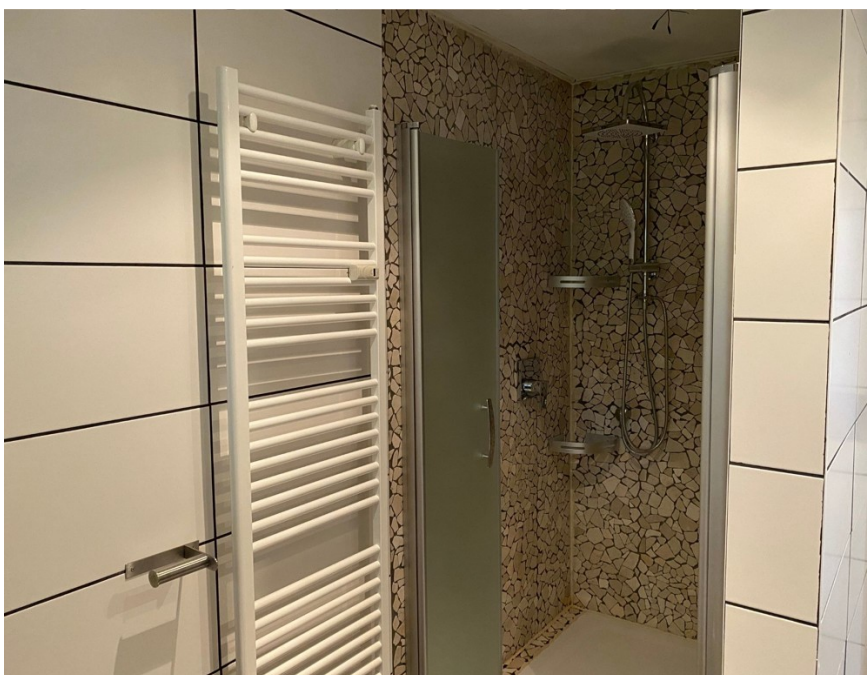
Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Die Immobilie



Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause! Diese großzügige Immobilie mit insgesamt 200 qm Wohnfläche bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis, das den Charme des Baujahres 1957 mit modernem Komfort verbindet. Das Haus erstreckt sich über das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss und wurde durch umfassende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren auf den neuesten Stand gebracht. Das Erdgeschoss, mit einer Fläche von ca. 70 qm, wurde im Jahr 2007 renoviert und bietet ein gemütliches Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche, ein modernes Badezimmer und eine separate Toilette. Hier besteht ein lebenslanges Wohnrecht für zwei Personen. Die Gaszentralheizung und der Holzofenanschluss sorgen für wohlige Wärme und wurden regelmäßig gewartet, um eine effiziente Wärmeversorgung zu gewährleisten. Das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss wurden zwischen 2013 und 2017 umfassend kernsaniert und bieten zusammen eine Fläche von ca. 130 qm. Im ersten Obergeschoss finden Sie eine moderne Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer. Das Dachgeschoss bietet drei weitere Schlaf- oder Kinderzimmer sowie einen Abstellraum mit Wasseranschlüssen, der flexibel umgestaltet werden kann. Die Immobilie umfasst drei Garagen, ein Doppelcarport und eine geräumige abschließbare Lagerfläche über den Garagen. Das Grundstück ist insgesamt ca. 900 qm groß. Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Familien oder Paare, die viel Platz zum Leben und Entspannen suchen. Der stilvolle Mix aus Alt und Neu, die hochwertige Sanierung und die attraktive Lage machen dieses Zuhause zu einem einzigartigen Angebot. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Der Energieausweis wird Ihnen umgehend zur Verfügung gestellt, sobald er fertiggestellt ist. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen!

Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Ausstattung und Details

- EG: 70 qm
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und WC
- großer Balkon
- 1.OG+DG: 130 qm
- 1.OG Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer + Ankleidezimmer, Küche
- DG 3 Schlafzimmer, 1 Abstellraum
- Baujahr 1957
- EG Renovierung 2007
- OG und DG 2013 - 2017 kernsaniert

Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wain liegt im „Oberland“ im südöstlichen Teil Baden-Württembergs. Wain ist ringsum umgeben von Wäldern, mitten in den „Holzstöcken“ gelegen, die eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete im südöstlichen Teil Baden-Württembergs sind. Wain zählt mit rund 1.600 Einwohnern zu den kleinen Gemeinden des Landkreises und befindet sich relativ mittig im Dreieck Ulm-Memmingen-Biberach. Das Dorf Wain liegt landschaftlich reizvoll im oberen Weihungstal. Auf der Wainer Gemarkung entspringt die Weihung. Der Bach mündet nach 30 km bei Ulm in die Donau. Das Weihungstal ist eines der vielen in Nord - Süd - Richtung verlaufenden Täler südlich der Donau. Östlich des Weihungstales schließt sich das Illertal an, westlich das Rottal. In nördlicher Richtung beginnt das Riss-Donautal, in südlicher Richtung geht das hügelige Oberland langsam in das Allgäu über.

Objektnummer: 23163013 - 88489 Wain

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: 23163013 - 88489 Wain

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Zimmermann

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach

E-Mail: biberach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com