

Waldstetten

Hervorragend gepflegtes Haus mit viel Platz auf drei Ebenen

CODE DU BIEN: 26450005



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 773 m²

CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

- 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: 26450005 - 89367 Waldstetten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26450005
Surface habitable	ca. 270 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.01.2027
Pièces	10
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	199.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.04.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

La propriété



Björn Pampuch M.A.
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung - D1
Immobilienmakler (IHK)
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

Matthias Hippe
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Immobilienmakler (IHK)
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

Agnes Fischer
Immobilienmaklerin (IHK)
INNENDIENST

Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

Plans d'étage



Erdgeschoss

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



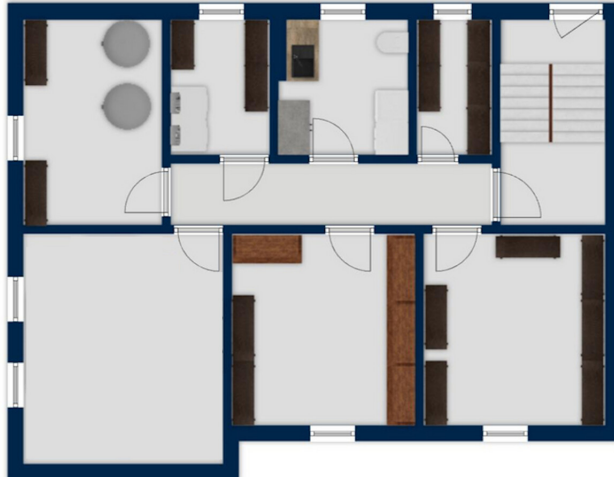
Obergeschoss

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.

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: 26450005 - 89367 Waldstetten

Une première impression

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 Wohnräume 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.

CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

Détails des commodités

- + 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)

CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26450005 - 89367 Waldstetten

Plus d'informations

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: 26450005 - 89367 Waldstetten

Contact

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

Björn Pampuch

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com