

Dürrlauingen

# Viel Platz in Haus und Garten

*Número da propriedade: 25450018*



**PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 192 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.681 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25450018	Preço de compra	419.000 EUR
Área	ca. 192 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2003
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1933		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	04.06.2033	Procura final de energia	229.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1933

Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



**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](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen

## Plantas dos pisos



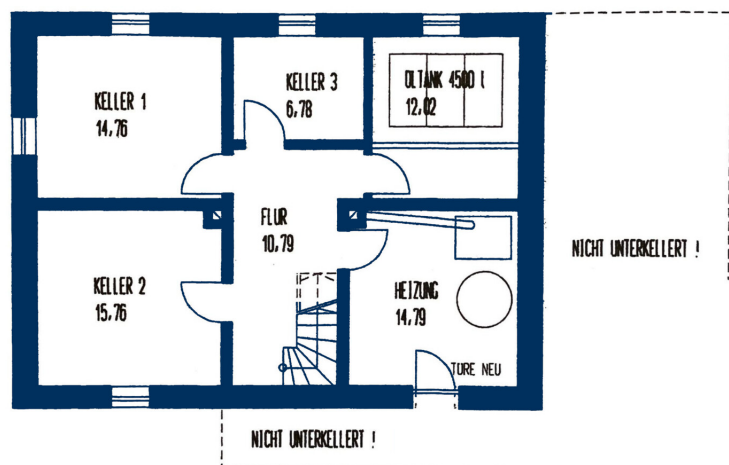
### Erdgeschoss

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.



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

## Kellergeschoss

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

**Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen**

## Uma primeira impressão

Dieses besondere Anwesen mit einem Grundstück von ca. 1.681 m<sup>2</sup> in ruhiger und angenehmer Innenortlage in Dürrlauingen verfügt über zwei Wohnungen mit insgesamt sieben Zimmern, zwei Küchen und drei Badezimmern auf rund 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Nutzung als Einfamilienhaus ist ohne Weiteres möglich. Das Haus bietet einen hohen Wohnkomfort in idyllischer und dennoch gut angebundener Lage. Durch die Südausrichtung und die leicht erhöhte Position über der Straße ergibt sich eine attraktive Licht- und Wohnsituation. Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und vereint historischen Charme mit wesentlichen Modernisierungen.

Das 1933 errichtete Haus wurde in den 1980er Jahren erweitert und ab 2003 sukzessive umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem die Strom- und Wasserleitungen, die Heizung mit Tanks und Leitungen (2003) sowie ein Großteil der Fenster (2003, 2018). Ein Glasfaseranschluss sorgt für zeitgemäße digitale Infrastruktur.

Die Erdgeschosswohnung präsentiert sich weitgehend neu renoviert und überzeugt mit einer großzügigen und hellen Wohnküche, einem Wohnzimmer, drei geräumigen Schlafzimmern sowie einem neu gestalteten, modernen Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Zusätzlich sind ein älteres Badezimmer und ein separates WC vorhanden, die bei Bedarf problemlos um- oder rückgebaut und anderweitig genutzt werden können.

In der Dachgeschosswohnung wurden die technischen Einrichtungen (Leitungen, Heizkörper, Großteil der Fenster etc.) ebenso erneuert wie im Erdgeschoss. Allerdings präsentiert sich dieser Teil im Übrigen noch weitgehend unrenoviert, sodass Sie hier bei der Neugestaltung von Wänden und Fußböden gegebenenfalls

Ihre persönlichen stilistischen Vorstellungen umsetzen können. Die Etage bietet eine geräumige Wohnküche mit Einbauküche und Essplatz, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein funktionales Badezimmer mit Holzbadeofen sowie ein separates WC. Ein besonderes Highlight ist der Laubengang, der zu einer lauschigen Loggia führt – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Von dort aus gelangt man in den oberen Bereich eines großzügigen Lagerschuppens, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Garten- und Freizeitgeräte, handwerkliche Tätigkeiten, Kleintierhaltung oder Holzlagerung eröffnet.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert. Die Kellerräume sind sowohl über die Erdgeschosswohnung als auch über eine Außentreppe erreichbar. Neben Waschküche, Heiz- und Öllagerraum bietet der baujahrtypische Keller reichlich Platz. Einige Bereiche wurden bereits neu verputzt, insgesamt eignet sich dieser Bereich aber vor allem als einfache Lagerfläche. Ein Starkstromanschluss ermöglicht den Betrieb größerer Elektrogeräte wie Kreissäge oder Schweißgerät. Im noch nicht ausgebauten Dachspitz gibt es weiteren Stauraum.

Zur Straße hin erstreckt sich ein gepflegter, traditioneller Bauerngarten, während sich hinter dem Haus ein schmal geschnittenes und dennoch großzügiges Grundstück anschließt. Dieses ist überwiegend als Wiese angelegt, verfügt über gewachsenen Baumbestand und mehrere kleine Schuppen, die sich als Lagerschuppen oder Hühnerstall nutzen lassen, bei Bedarf aber auch unkompliziert zu entfernen sind. Ein Doppelcarport ergänzt das Angebot.

Diese Immobilie bietet durch ihre beiden Wohnungen, die praktischen Nebengebäude und die beachtliche Grundstücksgröße eine Vielzahl an Möglichkeiten. Das charmante Wohnhaus hat das Potenzial, zu einem ganz individuellen Heim für eine Familie oder mehrere Generationen unter einem Dach zu werden. Durch die bereits erfolgte Teilung in zwei rechtlich eigenständige Wohneinheiten entsteht zusätzliche Flexibilität. Das Grundstück ist vergleichsweise schmal geschnitten, bietet aber dennoch viel Platz für eine weitere Bebauung und lässt sich zu diesem Zweck auch teilen.

**Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen**

## Detalhes do equipamento

- + 2 Wohnungen
- + Wohnfläche ca. 192 m<sup>2</sup>
- + Grundstück ca. 1.681 m<sup>2</sup>
- + 7 Zimmer
- + 2 Küchen (1 davon mit Einbauküche)
- + 3 Badezimmer | 2 separate WCs
- + Baujahr 1933
- + Erweiterung 1980er Jahre
- + 2003 und 2018 grundlegende Erneuerungen
- + Glasfaseranschluss
- + Teilungserklärung vollzogen
- + EG-Wohnung weitgehend neu renoviert
- + Stromleitungen & Wasserleitungen 2003 erneuert
- + Heizung mit Tanks und allen Rohren 2003 erneuert
- + Fenster sukzessive erneuert (2003/2018)
- + OG-Wohnung mit Loggia
- + Dachspitz noch nicht ausgebaut
- + Keller mit Außentreppe und Starkstromanschluss
- + Doppelcarport
- + geräumiger Lagerschuppen
- + großer Garten mit Baumbestand

**Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen**

## Tudo sobre a localização

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.

Im Ort 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.

**Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 25450018 - 89350 Dürrlauingen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau

Tel.: +49 8222 - 99 51 951

E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)