

EXPOSÉ

++SEHR GEMÜTLICH++ Modernisiertes EFH mit Garten - ruhig & zentral im Herzen von Weißenhorn



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89264 Weißenhorn
Baujahr: 1920
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Nutzfläche (ca.): 15 m²
Grundstücksfläche (ca.): 390 m²
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 392.000,-**

> Einfamilienhaus
> Weißenhorn
> 4 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11388



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89264 Weißenhorn
Baujahr	1920
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m ²
Nutzfläche (ca.)	15 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	390 m ²
Kaufpreis	392.000,- €
Anzahl Etagen	3
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Carport, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	158 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-08-24
Energieausweis gültig bis	23.08.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1920
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	12 m ²
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Dielen
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	kurzfristig
Provision für Käufer	2,5% zzgl. 19% MwSt

- > Einfamilienhaus
- > Weißenhorn
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11388



Objektbeschreibung:

Dieses charmante und umfassend modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße und dennoch nur wenige Gehminuten von der Weißenhorner Innenstadt entfernt. Die gelungene Kombination aus gepflegtem Wohnhaus, schönem Garten und zusätzlichem Baugrundstück macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit - sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Blick auf zukünftiges Entwicklungspotenzial.

Das Wohnhaus bietet ca. 100 m² Wohnfläche, die sich derzeit auf vier Zimmer und zwei modernisierte Badezimmer verteilen. Im Jahr 2021 wurde die Immobilie umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Elektroinstallation sowie die Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen erneuert. Auch Fenster, Böden, Wände, Türen und Decken wurden modernisiert und eine neue Gasheizung eingebaut, sodass sich das Haus heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Zusätzlich bietet das Dachgeschoss attraktive Ausbaureserven. Durch einen entsprechenden Ausbau könnte hier ein weiteres Zimmer mit voraussichtlich ca. 15 bis 18 m² entstehen und das vorhandene Raumangebot sinnvoll ergänzen.

Auch der Außenbereich überzeugt: Ein Garten mit überdachter Terrasse schafft einen geschützten Platz zum Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien. Eine großzügige Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum. Für Fahrzeuge stehen drei Kfz-Stellplätze sowie ein Carport zur Verfügung.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde zudem der Doppelstabmattenzaun erneuert. Darüber hinaus wurden an der Eingangsseite des Hauses im Erdreich eine Außendämmung sowie eine Drainage ausgeführt. Auf Wunsch kann das Haus vollständig oder teilweise möbliert übernommen werden.

Ausstattung:

- 2 modernisierte Badezimmer
- umfassende Sanierung und Modernisierung im Jahr 2021
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen
- modernisierte Fenster
- erneuerte bzw. modernisierte Bodenbeläge
- modernisierte Wände und Decken
- Dachgeschoss mit Ausbaureserve
- Potenzial für ein weiteres Zimmer mit ca. 15-18 m²
- Garten mit überdachter Terrasse
- großzügige Gartenhütte
- ausgeführte Drainage
- 3 Kfz-Stellplätze
- 1 Carport

- auf Wunsch voll- oder teilmöblierte Übernahme

Lagebeschreibung:

Die historische Altstadt mit Hauptplatz, zahlreichen Geschäften, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch das historische Stadttheater befindet sich praktisch in unmittelbarer Nachbarschaft.

Der direkt an das Grundstück angrenzende Stadtpark bietet mit seinem alten Baumbestand und seinen Spazierwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der eigenen Haustüre. Gleichzeitig finden hier im Sommer unter anderem kulturelle Veranstaltungen und Open-Air-Veranstaltungen statt.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Der Bahnhof Weißenhorn sowie verschiedene Busverbindungen sind in kurzer Entfernung erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und verschiedene Schularten befinden sich ebenfalls direkt in Weißenhorn und sind schnell erreichbar.

Damit bietet die Lage eine seltene Kombination aus Stadtparknähe, kurzen Wegen in die Altstadt und einer sehr guten örtlichen Infrastruktur - ideal für alle, die zentral wohnen und dennoch das Grüne unmittelbar vor der Haustüre genießen möchten.

Objektbilder:



Außenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weißenhorn
- > 4 Zimmer

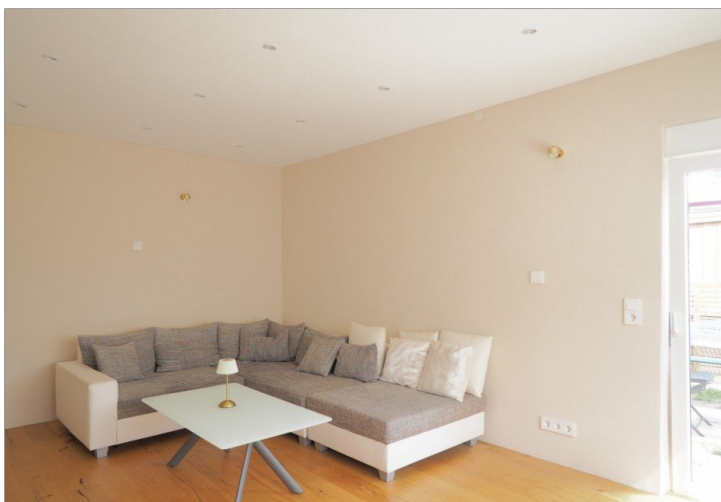
- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11388



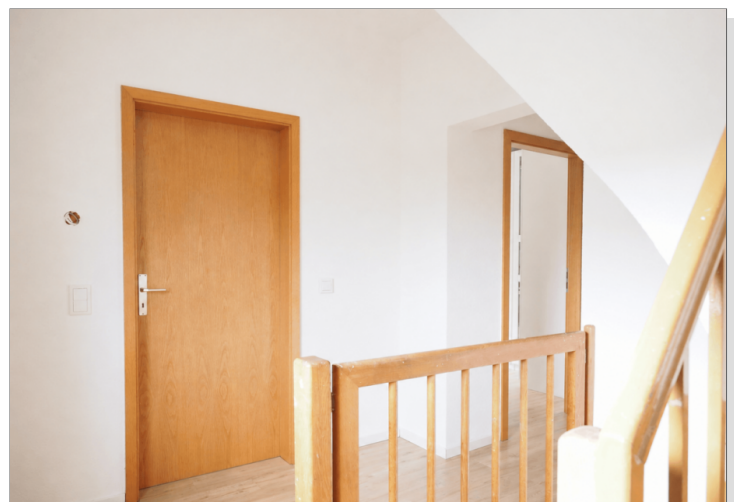
Eingangsbereich



Badezimmer EG



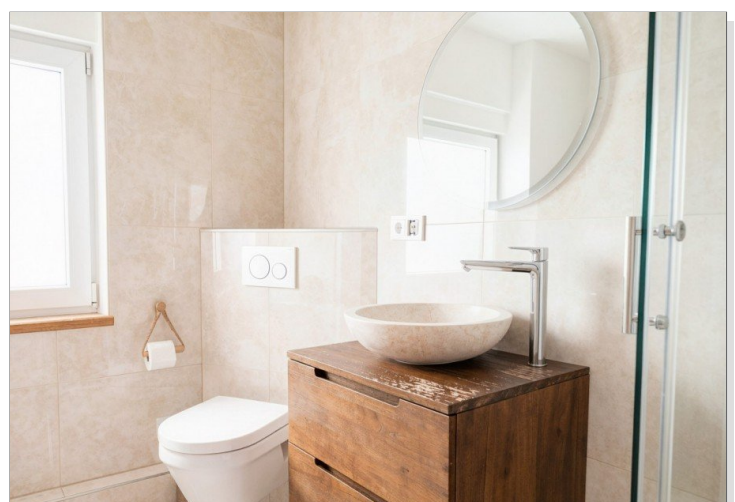
Wohnzimmer



Flur



Kochen / Essen



Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weißenhorn
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11388



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Weißenhorn
- > 4 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11388



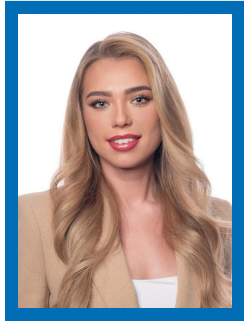
Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > 100 m² Wohnfläche
- > Weißenhorn
- > Objektnummer: 11388
- > 4 Zimmer



Ansprechpartner:



Frau Anabel Göttfried

Telefon: 07307 99 99 20

Mobil: 0176 47147980

E-Mail: a.goettfried@goettfried-immobilien.de

Firmendaten:

Göttfried Immobilien GmbH

Hauptstraße 40
89250 Senden

Tel.: +49 (0) 07307 - 99 99 20

E-Mail: info@goettfried-immobilien.de

Internet: www.goettfried-immobilien.de

Geschäftsführer:

Rick-Steven Göttfried

Registergericht:

Amtsgericht Memmingen

Registernummer:

HRB 15565

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE290925333

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Ulm.

Ihre Notizen: