

Weißenhorn

# Die besondere Liegenschaft auf traumhaftem Grundstück - zwei DHH unter einem Dach

Objektnummer: 24069017



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

**KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 362 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 2.442 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

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

Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24069017	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 362 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	10.5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>
Baujahr	1979	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	93.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Die Immobilie



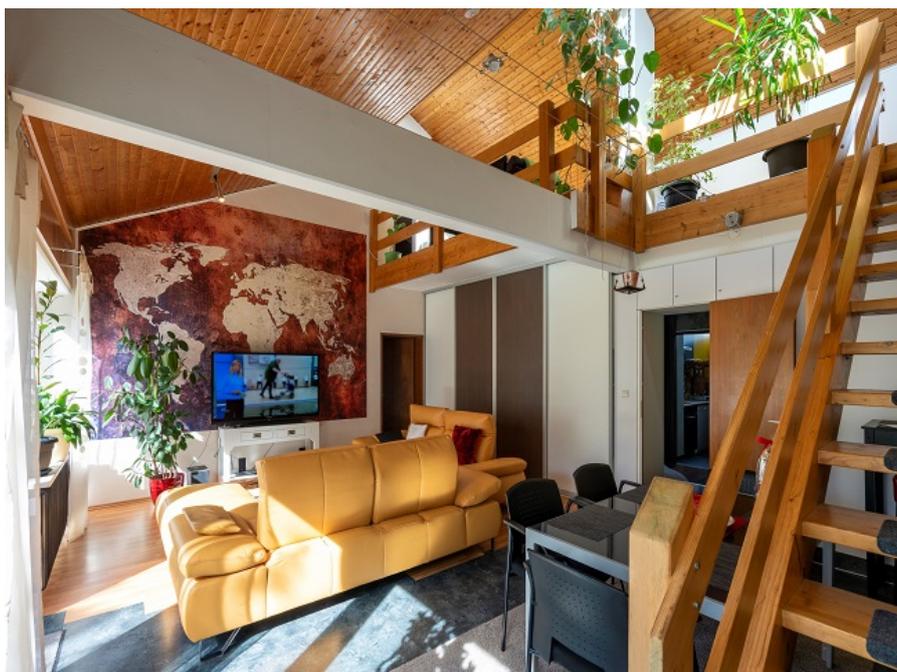
Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

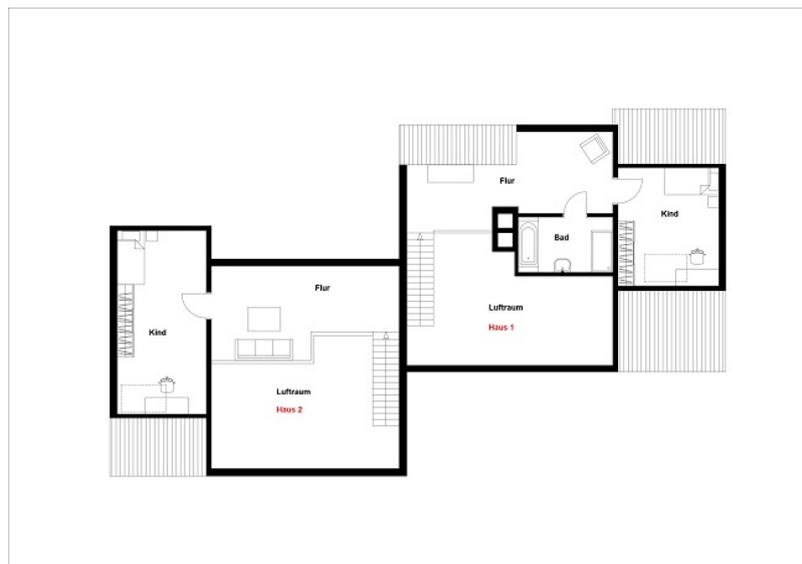
Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

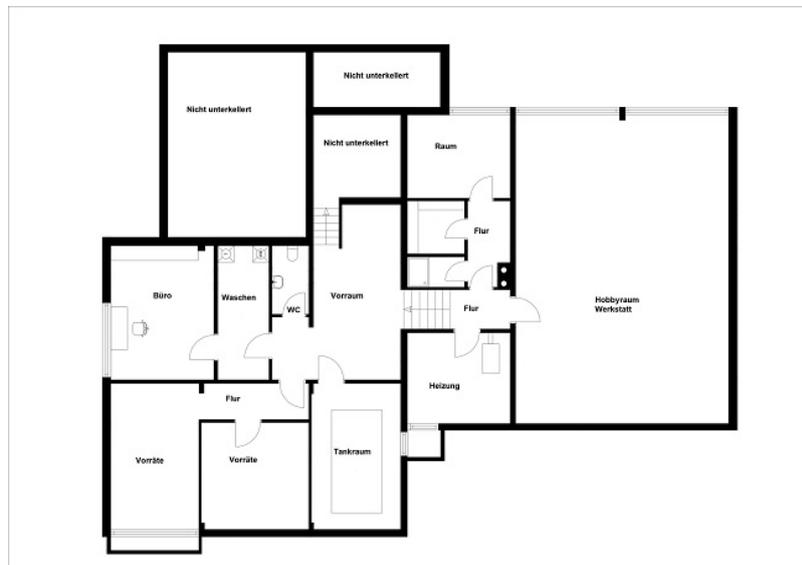
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
© THE WORLD

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

Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Ein erster Eindruck

In einem bevorzugten, ruhigen Gemeindeteil von Weißenhorn gelegen, bieten diese beiden versetzten Doppelhaushälften unter einem Dach mit einer imposanten Gebäudelänge von ca. 23 Metern ein großzügiges Wohndomizil erster Qualität. Die Immobilie steht auf einem ca. 2.442 m<sup>2</sup> großen Grundstück - mit Weitblick, ruhig und sonnig gelegen am Ortsrand. Von 2011 bis 2021 fanden aufwendige und liebevolle Modernisierungen statt. Das Ergebnis ist gelungen - das modernisierte Gebäude ist eine Seltenheit - hervorragend in Bauweise, Lage und Ausstattung ermöglicht es unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten in einem Gebäudekomplex. Erbaut 1979 aus massivem Stahlbeton und einer außergewöhnlichen Betonformfassade, eröffnet dieser langgestreckte Baukörper mit eineinhalb Geschossen ein interessantes Wohnkonzept. Mit zurückhaltender Außenerscheinung erwartet Sie eine Gebäudehülle als Einheit, die sich im Inneren in zwei nebeneinanderliegende Haushälften teilt. Ein gemeinsamer, geschützter Eingangsbereich mit versetzten Treppenelementen bietet den Zugang sowohl zu den beiden Haushälften, zur Garage als auch zum Untergeschoss. Die linke Haushälfte mit ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird von den Eigentümern bewohnt, während die rechte Hälfte mit ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Ferienhausvermietung dient. Die jeweils offenen Wohnbereiche mit Luftraum, Treppe zur Galerie und einer bodentiefen Verglasung schaffen ein Wohnumfeld mit besonderem Flair. Der fließende Übergang zwischen innen und außen mit direktem Zugang zu den großen Terrassen bietet in den Sommermonaten Erholung und Entspannung. Die Grundrisse, ganz zum Garten und mit Blick in die Natur ausgerichtet, verspricht viel Privatsphäre und viel Sonne, denn die Räume öffnen sich nach Süden und Westen. Es ist ein Refugium, das Naturgenuss mit Geborgenheit verbindet. Die Immobilie offeriert Ihnen durch die Zweiteilung hervorragende Nutzungskonzepte. Denkbar wäre eine Zusammenlegung der Haushälften für eine große Familie, eine Vermietung beider Wohnhälften als Kapitalanlage oder auch ein Mehrgenerationenwohnen. Weiterhin können Sie wunderbar ein Wohnen & Arbeiten kombinieren. Auch Tiere fühlen sich in diesem ländlichen, idyllischem Umfeld wohl. Eine weitere Bebauung ist im hinteren Teil des Grundstücks möglich. Ein Highlight im großzügig unterkellerten Untergeschoss stellt eine 88,36 m<sup>2</sup> große, außergewöhnliche Halle mit Fenstern dar - ideal für ein Hobby oder eine Werkstatt, die gewerblich genutzt werden darf. Weiterhin stehen ein Büro, eine Waschküche, ein WC, Technikräume und zwei Lagerräume mit Naturkeller zur Verfügung. Räumlichkeiten für das Schaffen eines Saunabereiches sind ebenfalls gegeben. In der sechs Meter langen Doppelgarage können zwei Fahrzeuge bequem abgestellt werden. Der 2014 neu angelegte Hofbereich bietet zusätzlich Platz für drei weitere Autos. Die Doppelhaushälften können auch einzeln erworben werden. Die Immobilie ist von Lage, Grundstücksgröße und Wohnflair etwas

Besonderes. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns über Ihre Anfrage und möchten Sie bitten, uns Ihre Kontaktdaten vollständig zu übermitteln.

Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Ausstattung und Details

Große Liegenschaft in beliebter Lage Nähe Weißenhorn

\*\*\* Die DHH können auch einzeln erworben werden \*\*\*

Besondere Architektur: Baujahr 1979

Von außen ein Haus - von innen zwei nebeneinanderliegende, etwas versetzte Haushälften

Haus 1 links: Wohnfläche: ca. 204 m<sup>2</sup>

Aufteilung: 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flur, Galeriebereich, Kamin, 2 große Terrassen -

Terrasse nach Osten: 20 m<sup>2</sup>, Terrasse nach Süd/Westen: 58 m<sup>2</sup>, Büro im Untergeschoss

Haus 2 rechts: Wohnfläche ca. 158 m<sup>2</sup>

Aufteilung: 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Galeriebereich, große Terrasse nach Süd/West: 45 m<sup>2</sup>

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Große Familie (Zusammenlegung möglich), Wohnen & Arbeiten, Ferienhausvermietung, Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanlage, Tierhaltung ...

Derzeitige Nutzung als Ferienhausvermietung: gute Mieteinnahmen, fast das ganze Jahr ausgebucht

Grundstück: 2.442 m<sup>2</sup> - Weitere Bebauung im hinteren Grundstück möglich

Aufwendige Modernisierungen von 2011 bis 2021:

Dach, Gauben, Dämmung Dach & Fassade, Fenster 3fach verglast Kunststoff, Elektrik, Bäder, Böden, Terrassen, Hofeinfahrt neu - Energieeffizienzklasse C

Heizung im Haus: Öl-Zentralheizung - austauschen bzw. erneuern in der Zukunft

Extravagante Betonformfassade: Massiver Stahlbeton

Traumhafter, sonniger Garten; schön eingewachsen und naturnah

Beeindruckende Raumhöhe durch Luftraum im Wohnbereich

Großzügige Raumaufteilung

Gemütlicher Galeriebereich

Bodentiefe Fenster zu den drei großen Terrassen

Böden: Vinyl, Naturstein, Fliesen, Laminat

Traumhafter, sonniger Garten; schön eingewachsen; Bepflanzung mit Hecken,

Ziersträuchern, alten Obstbäumen und Rasenflächen (Mähroboter); Gartenhaus, Pavillon und Gewächshaus

Doppelgarage mit 6 m Länge plus Hof zum Parken mit drei Außenstellplätzen

Gewerbliche Nutzung im UG möglich: Baugenehmigung von 1985

Halle mit ca. 88,36 m<sup>2</sup> (Raumhöhe 2.88 m, gute Belichtung durch Fenster, Starkstrom)

Als Werkstatt oder Hobby perfekt geeignet

Weitere große Abstell-, Lager- und Naturkeller

Anschlüsse/Räumlichkeiten für einen Saunabereich sind vorhanden

Lage: ländlich, ruhig und doch nur 4 km von Weißenhorn entfernt; hoher Freizeit- und Erholungswert

Frei nach Absprache

**Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn**

## Alles zum Standort

Die besondere Liegenschaft befindet sich nur 4 Kilometer entfernt von der Gemeinde Weißenhorn; ruhig gelegen am Rande eines Wohngebietes. Der Ortsteil liegt im schwäbischen Landkreis Neu-Ulm in Bayern. Hier lebt man ruhig und naturnah und jeder kennt jeden. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die historische Stadt Weißenhorn. Ebenfalls verkehrt eine stündliche Busverbindung. Vielfältige Bildungseinrichtungen stehen den Kindern und Jugendlichen hier zur Verfügung. Weißenhorn verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: im historische Stadtkern finden Sie Restaurants, Cafés und vielfältige Fachgeschäfte. Ein Krankenhaus und qualifizierte Allgemein- und Fachärzte decken die Gesundheitspflege der Einwohner ab. Am Rande der Stadt sind Supermärkte und Baumärkte angesiedelt. Weiterhin zeichnet sich die Stadt auch als expandierender Gewerbe- und Wirtschaftsstandort aus. Bus- und Bahnlinien sind bestens vernetzt und bieten gute Anbindungen in Nachbarorte und stündlich ins städtische Leben nach Neu-Ulm/Ulm. Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zur Autobahnanbindung A 7, die Sie in ca. 10 Minuten erreichen.

Objektnummer: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.61 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24069017 - 89264 Weißenhorn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Leplat

---

Turm-gasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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