

# EXPOSÉ

## Ehemalige Hofstelle mit großem Potenzial



### ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus

Adresse: 89177 Ballendorf

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 115 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 700 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.624 m<sup>2</sup>

Wesentlicher Energieträger: GAS

Energieausweis Baujahr: 1900

**Kaufpreis**  
**€ 250.000,-**

**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71  
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

> Bauernhaus

> Ballendorf

> 6 Zimmer

> 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-302



## Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	89177 Ballendorf, Mehrstetter Str. 27
Baujahr	1900
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	115 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	700 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.624 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	250.000,- €
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis Baujahr	1900
Anzahl der Einheiten	1.00
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

## Objektbeschreibung:

Willkommen auf einem der authentischsten Anwesen im Herzen der Schwäbischen Alb. Diese ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Ballendorf vereint auf 1.624 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Wohnhaus mit 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie vier weitere Nebengebäude - Kuhstall, Stadl, Anbau und Garage - zu einem Ensemble voller Charakter und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

Das Wohngebäude stammt aus der Zeit um 1900 und wurde 1972 durch eine Aufstockung sowie um ca. 1990 durch einen umfassenden Umbau modernisiert. Die Räume sind großzügig und hell, auf zwei Etagen mit klassischer Raumaufteilung organisiert und mit Zentralheizung versorgt. Was dieses Anwesen wirklich besonders macht: die außergewöhnliche Flächensubstanz der Nebengebäude. Kuhstall, Stadl, Anbau und Garage bieten zusammen mit dem Wohnhaus eine Bruttogeschossfläche von 704 m<sup>2</sup> - ein Angebot, das zu diesem Preis auf dem freien Markt nicht reproduzierbar ist.

Die umliegende Natur spricht für sich: blühende Gärten, alte Obstbäume, Weitsicht über die Alblandschaft - und als charmante Nachbarn grasen gelegentlich Schafe auf den angrenzenden Wiesen. Der historische Dorfbrunnen direkt vor der Haustür unterstreicht den unverwechselbaren

Charakter Ballendorfs.

"Wer Raum sucht, Ruhe schätzt und den Mut hat zu gestalten - für den gibt es in der Region kaum eine vergleichbare Chance."

## Ausstattung:

Die fünf Gebäude der Liegenschaft

äude 1 - Wohnhaus: Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, EG ca. 1900, OG + DG 1972 aufgestockt, Umbau ca. 1990, Wohnfläche 115 m<sup>2</sup>

äude 2 - Ehemaliger Kuhstall: Unmittelbar ans Wohnhaus angebaut, eingeschossig, großformatige Zugänge, vielseitig nutzbar

äude 3 - Stadl (Scheune): Größter Baukörper, großvolumig mit steilem Satteldach, enormes Raumpotenzial

äude 4 - Anbau an den Stadl: Ca. 1950 errichtet, funktionale Erweiterung mit einfacher Bauweise

äude 5 - Nutzfahrzeuggarage: In die Hofstruktur integriert, große Toröffnungen, zweckmäßige Bauweise

Technische Ausstattung

zung: Viessmann Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 1999,

Wärmeübergabe über Heizkörper

mwasser: Über Heizungsanlage

ster: Kunststoff mit Rollläden, ca. 2000-2005, U-Wert ca. 1,2 W/(m<sup>2</sup>K)

ßentüren: Alu-/Kunststoff, erneuert 2005

entrüen: Holz, gestrichen/lackiert

hform: Satteldach, Tondachziegel

ler: Teilunterkellert ab ca. 1900

ßenwände: 30 cm Ziegelsteine, verputzt, gestrichen

sade: Anstrich 2003/2004

ktroinstallation: Anlage der 1970er Jahre, mittelfristiger

Anpassungsbedarf

Bereits erfolgte Modernisierungen

itäranlagen Erdgeschoss: Modernisiert 2020

den: Teilweise erneuert 2020 (Parkett, Laminat, Fliesen)

sadenanstrich: 2003/2004

stüren: 2005 erneuert

Renovierungs- und Modernisierungsbedarf

Das Anwesen befindet sich in einem altersgerechten Zustand mit differenziertem Modernisierungsstand. Für Käufer mit Gestaltungswillen bietet dies erhebliche Spielräume und Wertschöpfungspotenzial.

ezimmer Obergeschoss: Original Zeitstand 1972, vollständige Modernisierung erforderlich

che Erdgeschoss: Bestandsküche vorhanden, Erneuerung empfohlen

ktrische Anlage: Anlage der 1970er Jahre, Erneuerungs- bzw.

Anpassungsbedarf mittelfristig

hgeschoss: Nicht ausgebaut, keine eigenständige Wärmedämmung erkennbar

engebäude (Kuhstall, Stadl, Anbau): Überalterte Bausubstanz mit Instandhaltungsdefiziten - je nach Nutzung umfangreiche Sanierung

> Bauernhaus

> Ballendorf

> 6 Zimmer

> 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-302



erforderlich

energetische Hülle: Fassaden- und Dachdämmung nicht vorhanden - energetische Sanierung empfohlen

Energieklasse: Voraussichtlich E (Bedarfsausweis in Erstellung) - typisch für Gebäude dieser Baujahrsklasse

Förderpotenzial

A und KfW fördern energetische Sanierungen mit Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen

um eine Verbesserung auf Klasse C oder D steigert den Immobilienwert signifikant

zeitfrüherer Wechsel auf Wärmepumpe oder Pellets möglich und förderfähig

## Lagebeschreibung:

Ballendorf ist eine ruhige Gemeinde im Einzugsbereich des Oberzentrums Ulm, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb. Dörflicher Charakter, intakte Nachbarschaft und das typisch schwäbische Ortsbild machen diesen Standort zu einem authentischen Rückzugsort mit Zukunft.

Makrolage - Region & Verkehrsanbindung

ca. 25 km - über B 28 und A 8, gut mit dem PKW erreichbar  
Landstraßen B 10, B 19, B 28 - regionales Straßennetz gut ausgebaut  
Anschluss in umliegenden Städten mit Anschluss an Regional- und Fernverkehr  
NV: Bushaltestellen im Ort, eingeschränkte Taktung - typisch ländlicher Raum

Weg zur Schwäbischen Alb: Naturpark, Biosphärenreservat, Wanderwege direkt vor der Tür

Mikrolage - Ballendorf & direkte Umgebung

ruhige Ortslage entlang einer Durchgangsstraße, aufgelockerte Bebauung  
wirtschaftlich geprägtes, ruhiges Wohnumfeld  
Wasserversorgung in umliegenden Gemeinden erreichbar  
Erholung, Radwege und Wanderwege in unmittelbarer Umgebung  
geordnetes, gewachsenes nachbarschaftliches Umfeld

Standortbewertung

Die Lage ist als durchschnittliche Wohnlage im ländlichen Raum einzuordnen - typisch und marktüblich für Gemeinden dieser Art im Einzugsbereich Ulm. Für Liebhaber des ländlichen Lebens, die Platz, Natur und Eigenständigkeit schätzen, ist dies ein ausgezeichneter Standort.

"Ballendorf ist kein Kompromiss - es ist eine Entscheidung für ein anderes Leben. Mehr Raum, mehr Natur, mehr Freiheit."

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieausweis zur Besichtigung vor.  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Makler-Kommentar

Diese Hofstelle richtet sich an Menschen mit Mut zur Gestaltung. Wer ein schlüsselfertig modernisiertes Haus sucht, ist hier falsch. Wer aber Raum sucht - im wörtlichen wie im übertragenen Sinne - der findet hier eine Chance, die der Markt so nicht mehr produziert.

704 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf privatem Grundstück, 1.624 m<sup>2</sup> Grund, fünf Gebäude, ländliche Idylle mit PKW-Anbindung nach Ulm - zu 250.000 Euro. Das ist kein Schnäppchen, das ist eine Entscheidung für ein anderes Leben.

Der Modernisierungsbedarf ist real und transparent kommuniziert. Gleichzeitig ist er die Grundlage für erhebliche Wertschöpfung: Wer investiert, bekommt ein Anwesen, das er in dieser Form nie neu bauen könnte. KfW- und BAFA-Fördermittel machen die energetische Sanierung finanziell attraktiv.

Ob Großfamilie, Kreativschaffende, Selbstversorger oder jemand, der einfach Platz und Ruhe möchte - diese Hofstelle hat für viele Lebensentwürfe das Potenzial, zur echten Heimat zu werden.

"Wer Raum sucht, Ruhe schätzt und den Mut hat zu gestalten - für den gibt es in der Region kaum eine vergleichbare Chance."

Mögliche Nutzungskonzepte

flüchtiges Einfamilienanwesen - Wohnhaus modernisieren, Nebengebäude als Hobby- und Freizeitfläche

ergenerationen-Wohnen - Kuhstall oder Stadl zu Wohnraum oder Einliegerwohnung ausbauen

Werkstatt, Galerie oder Workshop - der Stadl bietet mit seinem Volumen außergewöhnliche Raumqualitäten

Erhaltung / Selbstversorgung - Gartenanteil und Nebengebäude für nachhaltige Landwirtschaft

Ausbau auf dem Bauernhof / Ferienwohnungen - touristisches Potenzial auf der Schwäbischen Alb

Handwerk / Gewerbenutzung - Garage und Nebengebäude als Werkstatt oder Lager (Nutzungsänderung prüfen)

Jetzt Termin vereinbaren

Kommen Sie und sehen Sie selbst, was möglich ist. Ein persönlicher Besichtigungstermin gibt Ihnen den besten Überblick über die Dimensionen und das Potenzial der Liegenschaft. Wir begleiten Sie transparent durch den gesamten Kaufprozess.

Tel. 015253756447 | E-Mail a.renno@hawiela.de | www.hawiela.de  
HAWIELA Immobilien GmbH · Donaustr. 1 · 89275 Elchingen

Alle Angaben ohne Gewähr · Irrtümer vorbehalten

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballendorf
- > 6 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-302



Jugendzimmer Potenzial



Küche Potenzial



Kinderzimmer OG Potenzial



OG Kinderzimmer aktuell



Küche EG aktuell



OG Schlafzimmer aktuell

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballendorf
- > 6 Zimmer

> 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-302



Schlafen OG Potenzial



Wohnzimmer Potenzial



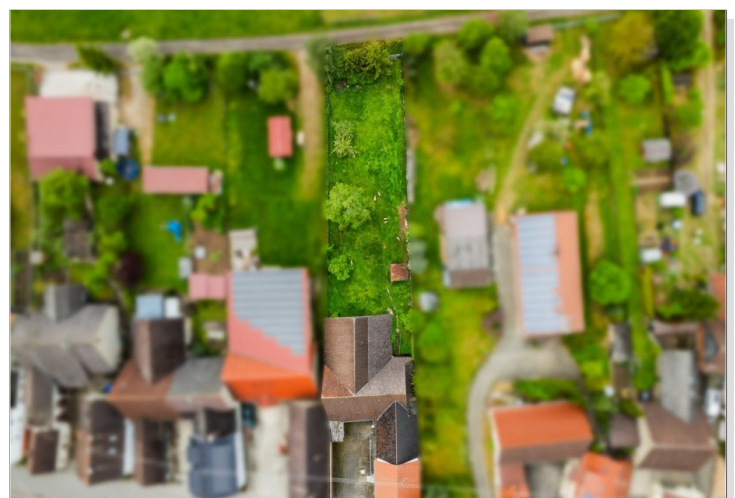
Schlafzimmer OG



Wohnzimmer EG aktuell



Jungenzimmer OG aktuell



Vogelperspektive

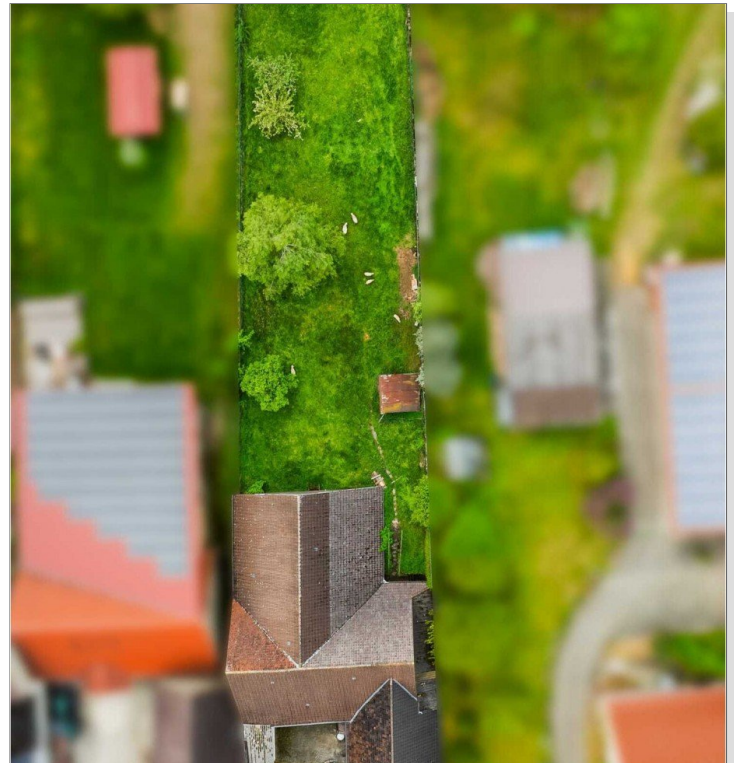
# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballendorf
- > 6 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-302



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Vogelperspektive



Bad EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballendorf
- > 6 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-302



Bad OG Potenzial



Brunnen



Bad OG aktuell



Eingangsbereich

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballendorf
- > 6 Zimmer

> 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-302



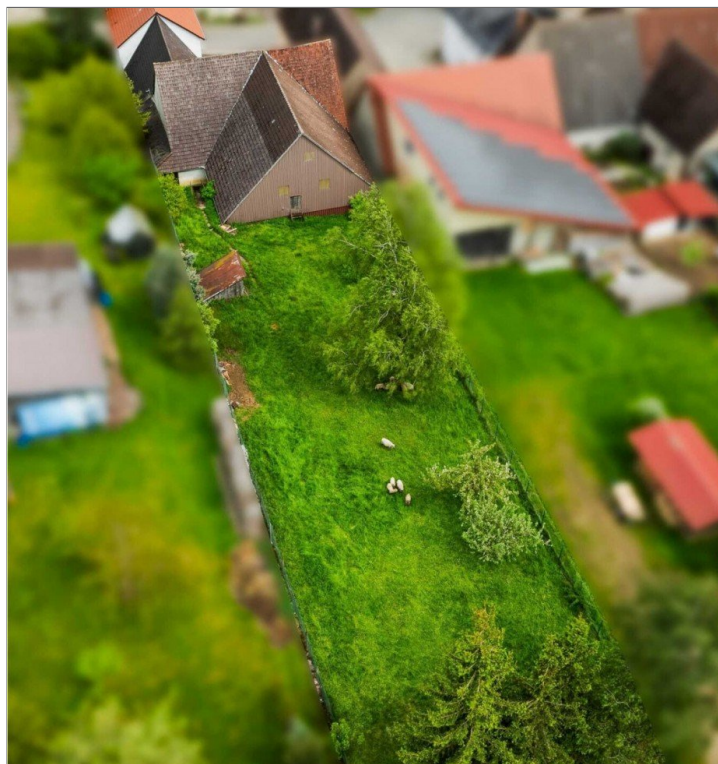
dazugehöriges Grundstück hinter dem haus



Impressionen



Garten



Vogelperspektive

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Ballendorf
- > 6 Zimmer

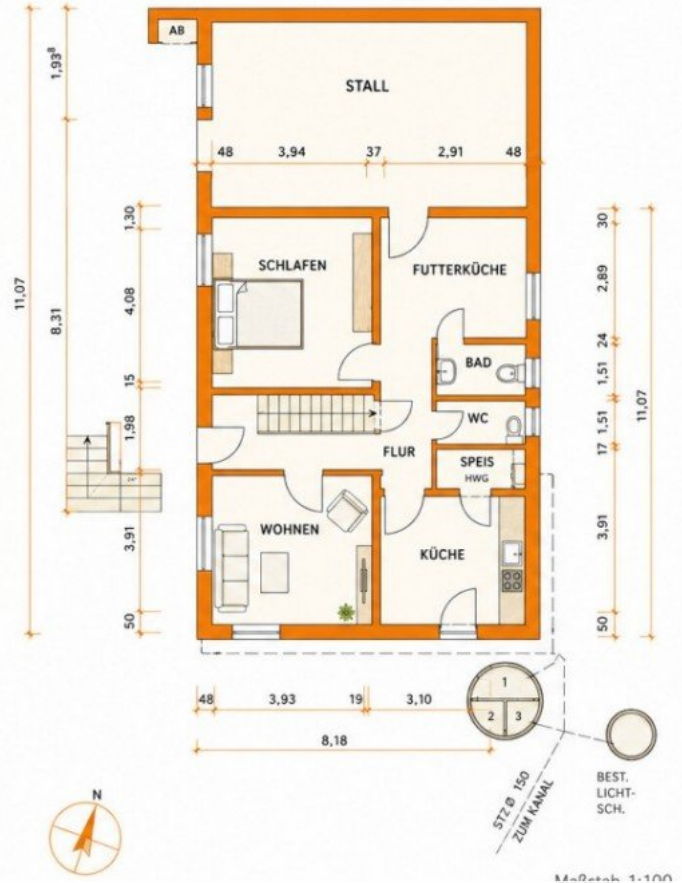
- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-302



## OBERGESCHOSS



## ERDGESCHOSS



Grundrisse

Maßstab 1:100

