

EXPOSÉ

Großes Grundstück mit Häuschen aus Omas Zeiten- viel Platz für Ihre Wohnträume und die Zukunft



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89297 Roggenburg-Schießen
Baujahr: 1952
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 99 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.366 m²
Anzahl Etagen: 1
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 279.000,-

- > Einfamilienhaus
- > Roggenburg-Schießen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-315



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89297 Roggenburg-Schießen
Baujahr	1952
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	99 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.366 m²
Kaufpreis	279.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	148,26 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-08-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1952
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Willkommen in Roggenburg-Schießen - einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage, in der Kinder noch unbeschwert aufwachsen können und

Naturliebhaber ihr Zuhause finden.

Dieses Einfamilienhaus aus ca. dem Jahr 1952 befindet sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von rund 1.366 m². Bereits beim Betreten wird deutlich: Hier stehen nicht nur das Haus, sondern vor allem die vielfältigen Möglichkeiten im Mittelpunkt.

Das Wohnhaus ist in die Jahre gekommen und etwas renovierungsbedürftig.

Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen - insbesondere die Erneuerung der Heizung - wurden bereits bei der Kaufpreisgestaltung berücksichtigt. Aktuell wird das Haus über Nachtspeicheröfen beheizt. Für die zukünftigen Eigentümer bietet sich daher die ideale Gelegenheit, gleich ein modernes und energieeffizientes Heizsystem nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus sich die Räume harmonisch erschließen.

Neben einem Badezimmer und einem separaten Abstellraum stehen Ihnen eine Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich zur Verfügung.

Ein zusätzlicher Holzofen sorgt hier für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre, sollte vor Inbetriebnahme aber fachgerecht überprüft bzw. überholt werden.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und weiter in den herrlichen Garten - ein wunderbarer Ort zum Entspannen, Genießen und für gesellige Stunden im Freien.

Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein kleines Duschbad - ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet reichlich Stauraum. In einem Kellerraum sind Feuchtigkeitsspuren vorhanden, sodass hier gegebenenfalls Abdichtungs- oder Isolierungsmaßnahmen sinnvoll sind.

Das eigentliche Highlight dieser Immobilie ist jedoch das traumhafte Grundstück.

Zahlreiche Obstbäume, viel Grün und die angenehme Ruhe schaffen eine ganz besondere Atmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie eine massiv gemauerte Werkstatt mit rund 30 m², die sich hervorragend für Handwerker, Hobbybastler oder als zusätzlicher Lagerraum eignet.

Ein weiterer Pluspunkt:

Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden besteht möglicherweise die Option einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks. Ob als Vorsorge für die nächste Generation, für ein weiteres Wohnhaus oder als langfristige Wertanlage - dieses Potenzial macht die Immobilie besonders interessant.

Wir möchten bewusst nichts beschönigen:

Dieses Haus benötigt eine umfassende Modernisierung. Dafür erhalten

- > Einfamilienhaus
- > Roggenburg-Schießen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-315



Sie jedoch die seltene Gelegenheit, ein großes Grundstück in einer begehrten Wohnlage zu erwerben und sich Ihren ganz persönlichen Wohnraum zu erfüllen.

Die Bilder wurden dezent mithilfe von KI bearbeitet, um Ihnen eine realistische Vorstellung davon zu vermitteln, welches Potenzial in dieser Immobilie steckt und wie sie nach einer liebevollen Modernisierung wirken könnte.

Ausstattung:

Das erwartet Sie:

- ca. 1.366 m² Grundstück
- ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet
- Kunststofffenster (ca. 1990er Jahre)
- komplett unterkellert
- Grander-Wasseraufbereitungsanlage von 2023
- Garage mit Geräteraum
- massiv gemauerte Werkstatt (ca. 30 m²)
- Nachtspeicherheizung

-mögliches zusätzliches Bebauungspotenzial
(vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Schießen der Gemeinde Roggenburg im Landkreis Neu-Ulm. Die ruhige Anliegerstraße in einem gewachsenen Wohngebiet bietet eine angenehme Wohnatmosphäre - ideal für alle, die naturnah leben und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und zahlreichen Rad- und Wanderwegen. Besonders Naturliebhaber und Familien schätzen die hohe Lebensqualität sowie die ruhige, sichere Nachbarschaft. Das nahegelegene Roggenburger Kloster mit seinem weitläufigen Klostergelände, Biergarten und vielfältigen Freizeitangeboten ist ein beliebtes Ausflugsziel.

Im wenige Kilometer entfernten Roggenburg finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Apotheke, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens. Weiterführende Schulen befinden sich unter anderem in Weißenhorn, Illertissen und Babenhausen und sind mit dem Schulbus gut erreichbar.

Die Städte Weißenhorn (ca. 10 Minuten), Illertissen (ca. 15 Minuten) sowie Ulm/Neu-Ulm (ca. 30 Minuten) sind bequem mit dem Auto erreichbar. Über die Bundesstraße B300 sowie die nahegelegenen Autobahnen A7 und A8 besteht eine gute Anbindung in alle Richtungen.

Roggenburg-Schießen verbindet auf ideale Weise die Ruhe des Landlebens mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte - ein attraktiver Wohnort für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen im Grünen zu schätzen wissen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2036.
Endenergiebedarf beträgt 148.26 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Diese Immobilie ist kein Haus "von der Stange", sondern ein echtes Projekt mit Zukunft.

Wer Freude daran hat, Bestehendes zu modernisieren und gleichzeitig von einem außergewöhnlich großen Grundstück zu profitieren, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Besonders Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die bereits heute an morgen denken, werden das Entwicklungspotenzial dieser Immobilie zu schätzen wissen. Das großzügige Grundstück eröffnet Perspektiven, die heute nur noch selten zu finden sind - sei es als große Gartenidylle, für Hobby und Freizeit oder vielleicht sogar als Baureserve für die nächste Generation.

Mit Ideen, handwerklichem Geschick und einer durchdachten Modernisierung kann hier ein ganz besonderes Zuhause entstehen. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen diese besondere Immobilie bietet.

Für alle Fragen rund um die Finanzierung stehen wir Ihnen gemeinsam mit unseren kompetenten Finanzierungspartnern gerne beratend zur Seite und unterstützen Sie auf dem Weg in Ihr neues Eigenheim.

Bitte senden Sie Ihre Besichtigungsanfrage ausschließlich per E-Mail.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Roggenburg-Schießen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-315



DG



KG



Hausansicht



Haus mit Garage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Roggenburg-Schießen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-315



Werkstatt gemauert



Garten mit Haus



Werkstatt hinter dem Haus



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Roggenburg-Schießen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-315



Diele



Küche



Wohnen



EG Badezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Roggenburg-Schießen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-315



Treppenaufgang ins OG



OG Zimmerbeispiel



Flur im OG



Duschbad im OG

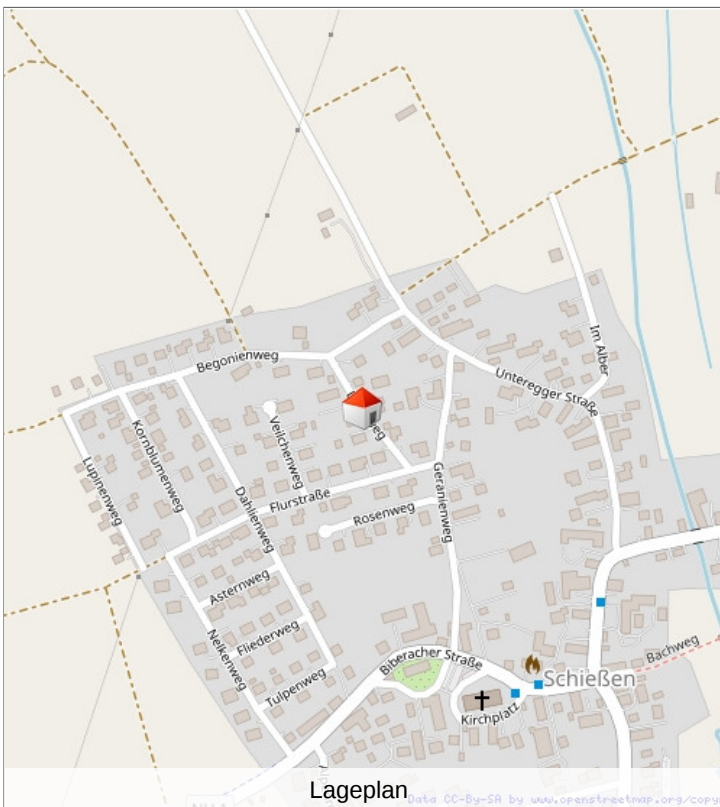
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Roggenburg-Schießen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-315



Kellerraum



Lageplan

HAWIELA Immobilien GmbH

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Roggenburg-Schießen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-315



ERDGESCHOSS

Grundriss



EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Roggenburg-Schießen
- > 5 Zimmer

- > 99 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AL-HAWIELA-315

**Ansprechpartner:**

Frau Annette Lehner

Telefon: 004973180159771

E-Mail: a.lehner@hawiela.de

Firmendaten:**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71

E-Mail: kontakt@hawiel.de

Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen

Registergericht: Amtsgericht
 Registernummer: HRB 20894

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt

Neu-Ulm, Kantstr. 8

89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email:

poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

E-Mail: info@muenchen.ihk.de

Tel.: (089) 5116-0

Website: <https://www.ihk-muenchen.de/de/>

Ihre Notizen: