

EXPOSÉ

Raum für große Pläne - Hofstelle mit Wohnhaus, Scheunen, Garagen, Stallungen & Austragshaus



ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus
Adresse: 89349 Burtenbach
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 245 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.506 m²
Anzahl Etagen: 2
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis
€ 420.000,-

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-324



Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	89349 Burtenbach
Baujahr	1960
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	245 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.506 m ²
Kaufpreis	420.000,- €
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	169,91 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl, Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Hofstelle mit Geschichte - viel Raum für Familie, Handwerk, Tierhaltung und neue Ideen.

Manche Immobilien sind mehr als nur ein Haus. Sie bieten Raum für Ideen, besondere Lebenskonzepte und Möglichkeiten, die man bei

klassischen Wohnimmobilien nur selten findet.

Diese außergewöhnliche Hofstelle in 89349 Burtenbach besteht aus einem großzügigen Haupthaus mit landwirtschaftlich geprägten Nebengebäuden sowie einem separaten Austragshaus auf eigener Flurnummer.

Das Haupthaus in der Hauptstraße 68 steht auf einem ca. 1.354 m² großen Grundstück und verfügt über ungefähr 176 m² Wohnfläche. Das genaue Ursprungsbaujahr des Wohnhauses und des Austragshauses ist nicht bekannt. Nach vorliegenden Erkenntnissen dürften die Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert stammen. Die ältesten derzeit vorliegenden Bauunterlagen datieren aus dem Jahr 1963 und betreffen eine Fensteränderung.

Haupthaus:

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großzügiges Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der Dachspitz ist derzeit nicht ausgebaut und bietet - vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen - zusätzliches Ausbaupotenzial.

Beheizt wird das Haus über eine Ölheizung. Kunststoffenster sind bereits vorhanden, deren Einbaujahr ist jedoch nicht bekannt. Das Wohnhaus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Chance, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Besondere an dieser Immobilie sind die zahlreichen Nebengebäude. Scheunen, Silos und vorhandene Pferdestallungen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Wer von einem Leben mit Pferden, Alpakas oder anderen Tieren träumt, findet hier interessante Voraussetzungen.

Ebenso denkbar sind - abhängig von den jeweiligen behördlichen und baurechtlichen Voraussetzungen - Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten, eine Praxis, Lager- oder Hobbyflächen oder ein individuelles Nutzungskonzept.

Austragshaus:

Ergänzt wird die Hofstelle durch das separate Austragshaus in der Hauptstraße 70. Es steht auf einem eigenen Grundstück mit ca. 152 m² und bietet rund 70 m² Wohnfläche. Das Haus verfügt über eine Gasheizung sowie zweifach verglaste Holzfenster und befindet sich in einem guten, nutzbaren Zustand.

Ideal ist diese Kombination beispielsweise für eine Großfamilie oder mehrere Generationen: gemeinsam auf einem Anwesen leben und dennoch einen eigenen Rückzugsbereich genießen. Ebenso eignet sich das Austragshaus zur Vermietung.

Das Austragshaus wird bei entsprechendem Interesse auch separat zum Kauf angeboten.

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-324



Die Hofstelle liegt direkt an der Hauptstraße. Gleichzeitig bietet diese Lage eine gute Erreichbarkeit, die insbesondere bei einer möglichen beruflichen Nutzung von Vorteil sein kann.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Tierhaltung, Hobby oder Wohnen und Arbeiten an einem Ort - hier wartet keine gewöhnliche Immobilie, sondern ein Anwesen mit Geschichte, Charakter und viel Raum für neue Ideen.

Ausstattung:

Ausstattung Haupthaus - Hauptstraße 68:

- ca. 176 m² Wohnfläche
- ca. 1.354 m² Grundstück
- großzügiges Erd- und Obergeschoss
- teilweise unterkellert
- nicht ausgebauter Dachspitz mit Ausbaupotenzial
- Ölheizung
- Kunststofffenster
- renovierungsbedürftiger Zustand
- mehrere Scheunen und Nebengebäude
- vorhandene Pferdestallungen
- vorhandene Silos
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Tierhaltung, Hobby oder Gewerbe

Ausstattung Austragshaus - Hauptstraße 70:

- ca. 70 m² Wohnfläche
- ca. 152 m² eigenes Grundstück
- eigene Flurnummer
- Gasheizung
- Holzfenster, zweifach verglast
- gepflegter, gut nutzbarer Zustand
- ideal für Mehrgenerationenwohnen
- auch zur Vermietung geeignet

Gesamterwerb beider Anwesen zum attraktiven Paketpreis von 420.000 EUR.

separater Erwerb auf Anfrage möglich

Lagebeschreibung:

Die Hofstelle befindet sich in 89349 Burtenbach im Landkreis Günzburg, eingebettet in das Mindeltal und am Rande des Naturparks Augsburg - Westliche Wälder. Die Lage verbindet ländliches Wohnen mit einer für Berufspendler und Gewerbetreibende interessanten Verkehrsanbindung.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Autobahn A8. Über die Staatsstraße 2025 ist die Autobahn in kurzer Zeit erreichbar. Damit bestehen sehr gute Verbindungen in Richtung Augsburg und München sowie in westlicher Richtung nach Günzburg, Ulm und Stuttgart. Gerade für Pendler oder bei einer möglichen Verbindung von Wohnen und

Arbeiten ist diese Lage besonders interessant.

Die Kreisstadt Günzburg liegt rund 24 km, Augsburg etwa 37 km entfernt. Gleichzeitig bietet Burtenbach ein angenehm überschaubares und ländlich geprägtes Wohnumfeld.

Das Anwesen selbst befindet sich direkt an der Hauptstraße. Durch die Ortsumfahrung wird ein großer Teil des Durchgangsverkehrs inzwischen außerhalb des Ortskerns geführt.

Eine interessante Lage für alle, die großzügiges Wohnen und Arbeiten auf einer Hofstelle mit einer guten überregionalen Erreichbarkeit verbinden möchten.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.9.2036.
Endenergiebedarf beträgt 169.91 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Ein Anwesen, das man nicht einfach beschreiben kann - man muss es erleben.

Diese besondere Hofstelle ist eine seltene Gelegenheit für Menschen, die Platz brauchen und Ideen haben. Ob als Zuhause für die Großfamilie, für mehrere Generationen, für Pferde- oder Tierliebhaber oder als Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Hobby - hier eröffnen sich außergewöhnlich viele Möglichkeiten.

Gerade die Kombination aus großzügigem Haupthaus, Scheunen, Nebengebäuden, Pferdestallungen und dem zusätzlichen Austragshaus macht den besonderen Reiz dieses Anwesens aus. Wer bereit ist, dem Haupthaus mit entsprechenden Renovierungen neues Leben einzuhauchen, kann hier einen ganz persönlichen Lebensmittelpunkt mit viel Charakter schaffen.

Am besten überzeugen Sie sich selbst vor Ort. Gerne zeigen wir Ihnen die gesamte Hofstelle bei einer persönlichen Besichtigung und nehmen uns Zeit, gemeinsam mit Ihnen die Möglichkeiten des Anwesens zu entdecken.

Melden Sie sich bei uns und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin - wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich vorzustellen.

Und wenn aus einer Idee ein konkreter Kaufwunsch wird: Auch bei Fragen rund um die Finanzierung stehen wir Ihnen gerne zur Seite und vermitteln auf Wunsch den Kontakt zu erfahrenen Finanzierungspartnern aus unserem Netzwerk.

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

> 245 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-324



Objektbilder:



Hofstelle



Haupthaus Eingangsbereich



Lage im Ort



Haupthaus EG Treppenhause



Haupthaus EG Küche

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

> 245 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-324



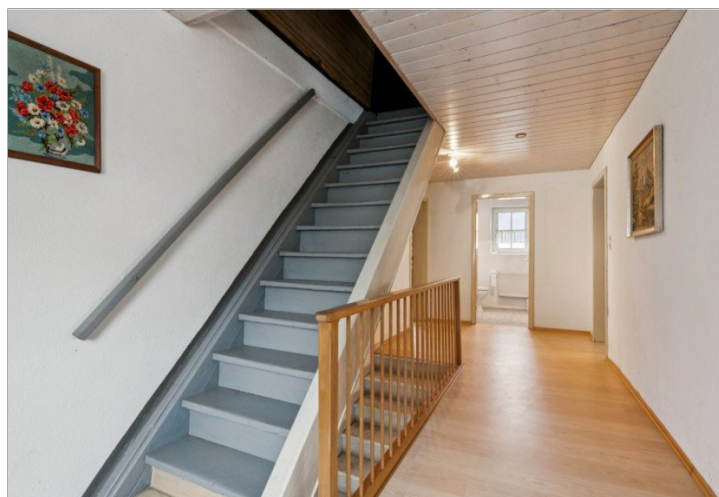
Haupthaus EG Küchenzeile



Haupthaus EG Duschbad



Haupthaus EG Zimmer



Haupthaus OG Treppenhaus



Haupthaus EG Zimmer



Haupthaus OG Zimmer

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

> 245 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-324



Haupthaus OG Zimmer



Kleines Haus



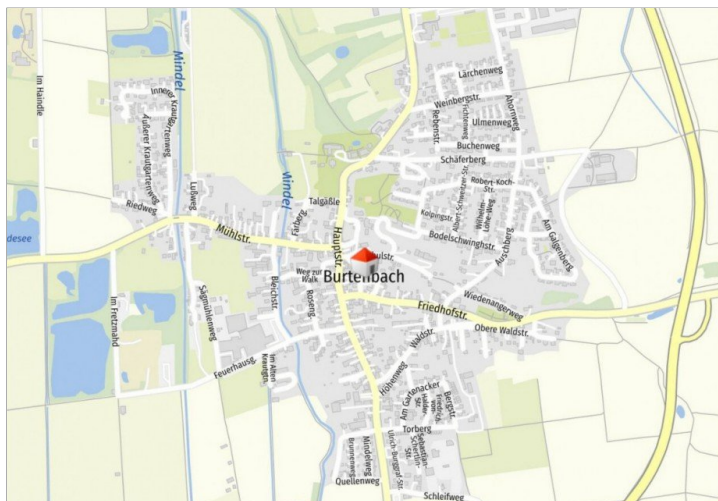
Haupthaus OG Schlafzimmer



Kleines Haus DG Schlafzimmer



Stadel-Boxen



Kartenausschnitt

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

> 245 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-324



Haupthaus



Kleines Haus Diele-Eingang



Kleines Haus



Kleines Haus EG Wohnen-Essen

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-324



Kleines Haus EG Küche



Kleines Haus DG Vorzimmer



Kleines Haus Badezimmer

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-324



Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-324

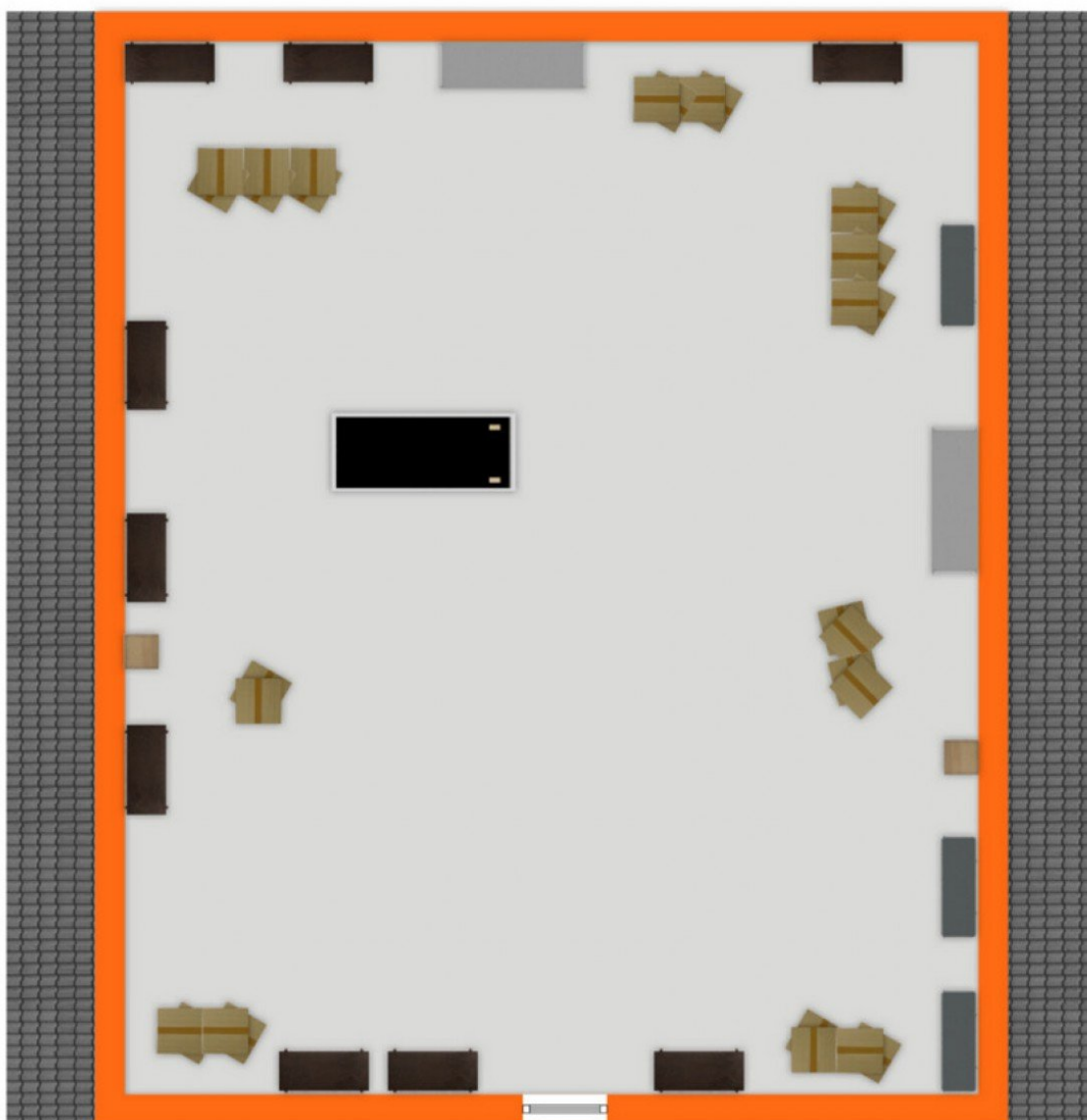


Haupthaus Obergeschoss

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-324



Haupthaus Dachgeschoss

Eckdaten

- > Bauernhaus
- > Burtenbach
- > 7 Zimmer

- > 245 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-324



ERDGESCHOSS



EG Grundriss KI

Eckdaten

> Bauernhaus

> Burtenbach

> 7 Zimmer

> 245 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-324



Ansprechpartner:

Frau Funda Kayan

Telefon: 004973180159771

Mobil: 004917681149035

E-Mail: f.kayan@hawiel.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

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: