



# EXPOSÉ

## TOP saniert! DG-Wohnung mit 2 Stellplätzen & großen Gauben - ideal für Eigennutzer & Anleger



KERNSANIERT | GROSSZÜGIG | SU

EIN ZUHAUSE. EINE ENTSCHEIDUNG MIT P



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung  
Adresse: 89346 Bibertal  
Baujahr: 1954  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 85 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 622 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Anzahl Stellplätze: 2  
Freiplatz: Anzahl 2

**Kaufpreis**  
**€ 187.000,-**

**HAWIELA Immobilien GmbH**

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

> Dachgeschosswohnung

> Bibertal

> 3 Zimmer

> 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-294



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89346 Bibertal, Weglesacker 10
Baujahr	1954
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	622 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	187.000,- €
Anzahl Etagen	3
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	97,05 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-12-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Befuerung	Öl
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57%

## Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Bibertal überzeugt mit einem einzigartigen Wohngefühl, großzügiger Raumaufteilung und einem modernen, hochwertigen Ausstattungsstandard.

Zwar wurde das Gebäude ursprünglich im Jahr 1954 errichtet, doch im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2008 wurde die Immobilie technisch und optisch vollständig auf einen neuen Stand gebracht. Besonders hervorzuheben ist dabei der komplette Neubau des Dachstuhls: In diesem Zuge ist die hier angebotene

Dachgeschosswohnung im Jahr 2008 vollständig neu entstanden. Somit entspricht sie in ihrer Bauweise, Substanz und Ausstattung einem modernen Neubau aus diesem Jahr.

Die Wohnung begeistert durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie durch einen flexibel nutzbaren Grundriss, der verschiedenste Wohnkonzepte ermöglicht - ob stilvolles Wohnen, Arbeiten von zu Hause oder eine Kombination aus beidem.

Ein besonderer Vorteil ergibt sich durch die Lage im Dachgeschoss: Direkt vor der abgeschlossenen Wohnungseinheit befindet sich ausreichend Platz, der sich ideal für Garderobe, Schuhschrank oder zusätzlichen Stauraum eignet. Dadurch entsteht eine angenehme Abgrenzung zum Gemeinschaftsbereich - ohne Berührungspunkte mit anderen Miteigentümern genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die außergewöhnlich gute Raumwirkung im Dachgeschoss: Durch den Einbau von zwei großzügigen Schleppgauben auf beiden Dachseiten wirkt die Wohnung in nahezu allen Räumen erstaunlich offen und geräumig. Dadurch sind nur wenige klassische Dachschrägen vorhanden, was den Wohnkomfort deutlich erhöht und das Gefühl eines nahezu vollwertigen Geschosses vermittelt.

Auch darüber hinaus bietet die Immobilie wertvolle Extras:

Ein eigener Abstellraum im Dachgeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum und optimale Organisation

Ein eigenes Kellerabteil bietet weiteren Platz für persönliche Gegenstände

2 Stellplätze, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind

Diese Immobilie ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine hervorragende Gelegenheit und vereint den Charme eines gewachsenen Gebäudes mit der Qualität eines modernen Neubaus. Sie bietet ein rundum stimmiges Zuhause mit hohem Wohnkomfort, durchdachter Aufteilung und besonderem Flair.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Dachgeschosswohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung:

Das Mehrfamilienhaus in Bibertal wurde in den Jahren 2008/2009 umfassend saniert, sodass es heutigen Wohn- und Komfortansprüchen vollständig gerecht wird. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten sämtliche relevanten Bereiche der Immobilie und verleihen dem Gebäude sowohl optisch als auch technisch einen zeitgemäßen Standard. Gleichzeitig wurde im Zuge der Sanierung großer Wert auf energetische Verbesserungen gelegt, wodurch sich ein insgesamt effizienter und

> Dachgeschosswohnung

> Bibertal

> 3 Zimmer

> 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-294



nachhaltiger Gebäudestandard ergibt.

#### Dachsanierung und Ausbau des Dachgeschosses

Das Dach wurde vollständig saniert, einschließlich einer Neudeckung. Im Zuge der Arbeiten wurde das Dachgeschoss hochwertig ausgebaut und in eine moderne Wohneinheit umgewandelt. Durch die neue Dachkonstruktion und Dämmung ergibt sich zudem eine verbesserte Wärmedämmung, die sich positiv auf Energieverbrauch und Wohnkomfort auswirkt.

#### Fassadensanierung mit Isolierung

Die gesamte Fassade des Hauses wurde saniert und durch eine neue Isolierung ergänzt. Diese Maßnahme verbessert nicht nur die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich, sondern sorgt auch für ein angenehmes und konstantes Wohnklima bei gleichzeitig reduzierten Heizkosten.

#### Erneuerung der Wasserleitungen und Elektrik

Sämtliche Wasserleitungen sowie die gesamte elektrische Installation wurden auf den neuesten technischen Stand gebracht. Diese grundlegenden Arbeiten sorgen für Sicherheit und Zuverlässigkeit im gesamten Haus und gewährleisten eine langfristig nachhaltige Nutzung der Immobilie.

#### Neue Fenster und Bodenbeläge

Alle Fenster des Gebäudes wurden durch moderne, energieeffiziente Modelle ersetzt. Die verbesserten Wärmedämmeigenschaften tragen maßgeblich zur Reduzierung von Energieverlusten bei. Zudem erhielten sämtliche Wohneinheiten neue Bodenbeläge, die ein harmonisches und gepflegtes Gesamtbild schaffen.

#### Sanierung der Bäder

Alle Bäder im Haus wurden vollständig erneuert. Sie präsentieren sich nun in einem modernen Design und bieten hohen Komfort bei gleichzeitig effizientem Wasserverbrauch durch zeitgemäße Sanitärtechnik.

#### Erneuerung der Heizungsanlage

Die Heizungsanlage wurde komplett ersetzt und auf ein modernes, effizientes System umgestellt. Zusätzlich wurde eine Vorbereitung für die Installation einer Solarthermieanlage vorgenommen. Lediglich die Kollektoren müssen noch angeschafft und installiert werden, um das System vollständig in Betrieb zu nehmen. Damit bestehen ideale Voraussetzungen für eine zukünftige weitere Optimierung der Energiebilanz.

#### Sanierung des Kellers und Einbau der Bodenplatte

Die Bodenplatte wurde nachträglich eingebaut. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten 2008 wurde auch der Keller umfassend saniert, was zur Verbesserung der Bausubstanz sowie zu einem trockenen und funktionalen Untergeschoss beiträgt und ebenfalls energetische Vorteile mit sich bringt.

## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde in dieser Straße hat ihren ganz eigenen Charme: Ruhig und doch überraschend gut verbunden, bietet sie eine wunderbare Mischung aus Landleben und Stadtnähe. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft, was perfekt für Familien oder Gemeinschaftssuchende ist. Hier erlebt man das Beste aus beiden Welten.

Für alle, die mobil sein möchten, bietet der Ort einige Vorteile. Der nächste internationale Flughafen ist in etwa einer Stunde erreichbar und die nächste Autobahnauffahrt ist nur rund 4 km entfernt. Bushaltestellen in der Nähe sorgen dafür, dass du den öffentlichen Nahverkehr einfach nutzen kannst. Für den täglichen Bedarf ist der nächste Netto Markt ebenfalls leicht erreichbar.

Wenn Bewegung und Sport für dich wichtig sind, findest du in der Nähe das Sportgelände Edelweiss Bühl, das nicht weit entfernt liegt. Auch für Kinder ist gesorgt: Der nächste Spielplatz befindet sich nur wenige Momente entfernt und bietet einen sicheren Ort zum Toben und Spaß haben. Für die Bildung deiner Kleinen ist ebenfalls bestens gesorgt - die Grundschule Bibertal liegt in angenehmer Nähe, was die morgendliche Routine entspannt gestaltet.

Darüber hinaus bieten das Gasthaus Adler als charmantes Restaurant und die Gemeinschaftspraxis in Kötz nahe Bibertal beste Versorgung für Leib und Gesundheit. Dieser Mix aus Natur, Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Diese Wohnung ist eine wahre Rarität und bietet eine einmalige Gelegenheit für alle, die Wert auf hochwertige Wohnqualität und ein ruhiges Umfeld legen. Durch die optimale Raumaufteilung ist jeder Quadratmeter perfekt genutzt, was der Wohnung ein großzügiges und einladendes Ambiente verleiht.

Besonders hervorzuheben sind die umfangreichen Sanierungsarbeiten, die mit viel Liebe zum Detail durchgeführt wurden. Sie verleihen der Wohnung nicht nur modernen Komfort, sondern auch eine Wohlfühlatmosphäre, die kaum Wünsche offenlässt.

Ein weiteres Highlight ist die Lage in einem ruhigen Dreifamilienhaus. Hier können Sie die Vorzüge einer kleinen Hausgemeinschaft genießen

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-294



und sich dennoch auf Ihre Privatsphäre verlassen. Die entspannte und gepflegte Umgebung macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und dem durchdachten Konzept dieser Immobilie begeistern.

## Objektbilder:



Flur/Beispieleinrichtung



Wohnzimmer/Beispieleinrichtung



Küche/Beispieleinrichtung



Badezimmer/Beispieleinrichtung



Schlafzimmer/Beispieleinrichtung

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Bibertal
- > 3 Zimmer

- > 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-294



Kinderzimmer/Beispieleinrichtung



Ansicht 1



Ansicht 2



GR DG

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Bibertal

> 3 Zimmer

> 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-294



Lageplan

