

Bissingen / Diemantstein

# Ausreichend Platz zum Wohnen sowie für Hobby oder Handwerk

Objektnummer: 24348020



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

WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 645 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24348020
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1907
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	201.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.10.2030	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1940

Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diamantstein

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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





Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09071 / 72 96 680

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

Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Ein erster Eindruck

Dieses ideal zwischen Dillingen, Donauwörth und Nördlingen gelegene Anwesen besticht neben seiner Lage zudem mit viel Platz zum Wohnen, für Hobby oder Handwerk. Auf zwei Etagen steht für Ihre Familie ausreichend Wohnfläche zur Verfügung. Im Erdgeschoss sind neben der praktischen Wohnküche und dem Wohnzimmer noch ein weiteres Zimmer vorhanden, welches zum Arbeiten (HomeOffice) oder auch als Hauswirtschaftsraum etc. nutzbar ist. Eine Waschküche, ein WC sowie Stauraum komplettieren das Angebot. Der Übergang zur großen Werkstatt ist vom Haus aus direkt möglich. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt 3 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie ein weiteres separates WC. Vom Bad aus besteht die Möglichkeit, auf eine kleine windgeschützte Dachterrasse zu gehen. Hier lässt sich direkt eine Wellness-Oase mit Grünpflanzen etc. einrichten. Damit ist das Platzangebot für die Familie komplett. Sollten Sie weitere Räume benötigen, ist im Dachgeschoss eine Ausbaureserve mit nochmals ca. 35 bis 40 m<sup>2</sup> Fläche vorhanden. Auch im direkt an das Wohnhaus angrenzendem Heuboden (Stadel) befindet sich über der Werkstatt eine großzügige Ausbaureserve. Hier liegen bereits Wasseranschlüsse. Der Stadel lässt das Herz jedes Handwerkers oder Hobby-Bastlers höher schlagen: Platz zum Lagern von Holz, Unterstellmöglichkeit für Hänger, Traktor o.ä. sowie Arbeiten im Trockenen sind hier ausgezeichnet möglich. Zudem steht noch eine separate große Garage mit weiterer Werkstatt zur Verfügung. Hier haben Sie Freiraum und Gelegenheit für Ihr Hobby oder Handwerk. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme über den Anfrage-Button oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Stadel
- große Garage
- Werkstatt
- Ausbaureserve im Dach sowie auf Heuboden (Stadel)
- 7 cm Vollwärmeschutz an den Außenwänden des Wohnhauses

Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Bissingen hat ca. 3.700 Einwohner und liegt im Norden des schwäbischen Landkreises Dillingen an der Donau mit Grenze an den Landkreis Donau-Ries. In einer maximalen Entfernung von 24 km sind Donauwörth, Nördlingen und Dillingen erreichbar. Das ist ideal für Beschäftigte in diesen Städten. In Bissingen, im romantischen Kesseltal gelegen, können Sie das Landleben in vollen Zügen genießen und zugleich stadtnah sein. Neben einer gut ausgebauten Infrastruktur und den attraktiven Angeboten der Vereine, Veranstaltungen und diversen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind Einzelhandelsgeschäfte, Supermarkt sowie zahlreiche Handwerksbetriebe direkt am Ort. Die aufstrebende Gemeinde Bissingen hat ihren Bürgerinnen und Bürgern viel zu bieten. In der Gemeinde sind ein Kindergarten sowie eine Grund- und Mittelschule vorhanden. Für die gesundheitliche Versorgung sind Ärzte wie Kinder-, Zahn- und Hausärzte sowie eine Apotheke ansässig. Die Immobilie liegt im Ortsteil Diemantstein in einer gewachsenen Wohnumgebung unweit vom Dorfkern entfernt.

Objektnummer: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 201.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist G. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24348020 - 86657 Bissingen / Diemantstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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