

Wain

# Modernisiertes Zweifamilienhaus mit großem Garten - obere Wohnung bezugsfrei

CODICE OGGETTO: 24163021



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

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.240 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## A colpo d'occhio

|                   |                                                |                        |                                                                           |
|-------------------|------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO    | 24163021                                       | Prezzo d'acquisto      | 350.000 EUR                                                               |
| Superficie netta  | ca. 200 m²                                     | Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Tipologia tetto   | a due falde                                    | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| DISPONIBILE DAL   | Previo accordo                                 | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Vani              | 7.5                                            | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Camere da letto   | 5                                              | Superficie lorda       | ca. 0 m²                                                                  |
| Bagni             | 2                                              |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto | 2 x Carport, 2 x superficie libera, 3 x Garage |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

Gas

CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



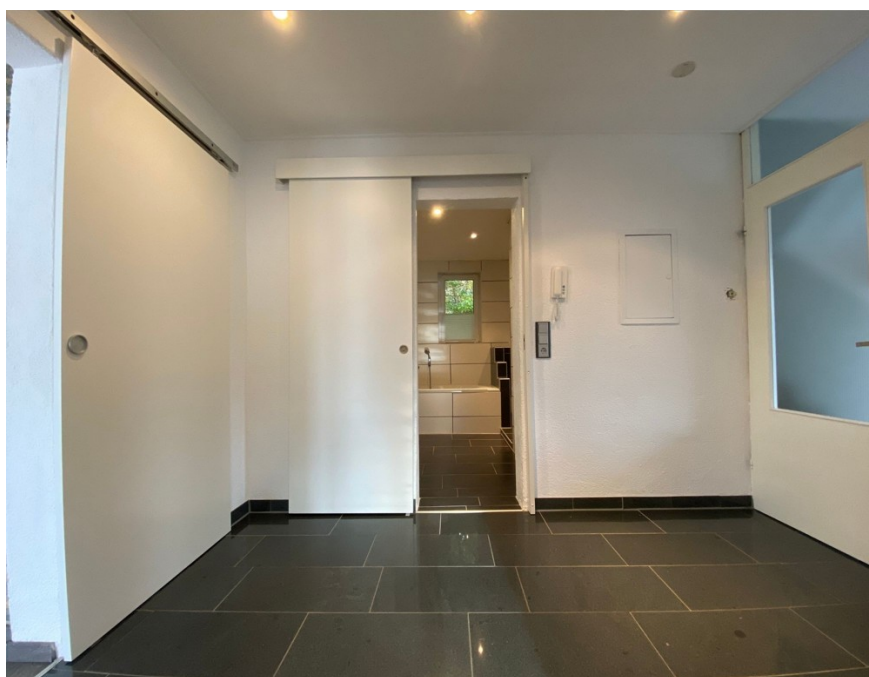
CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



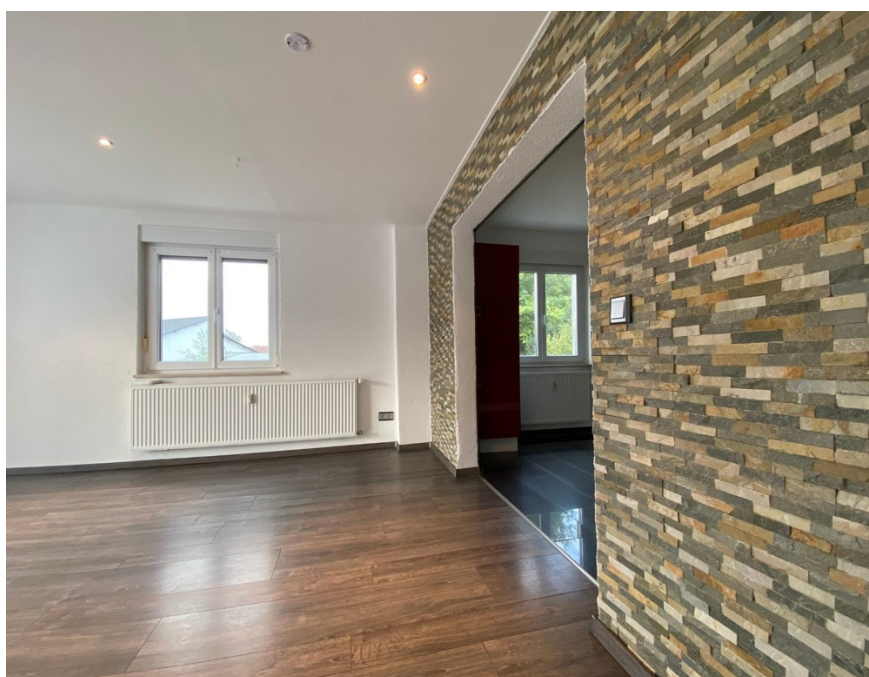
CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



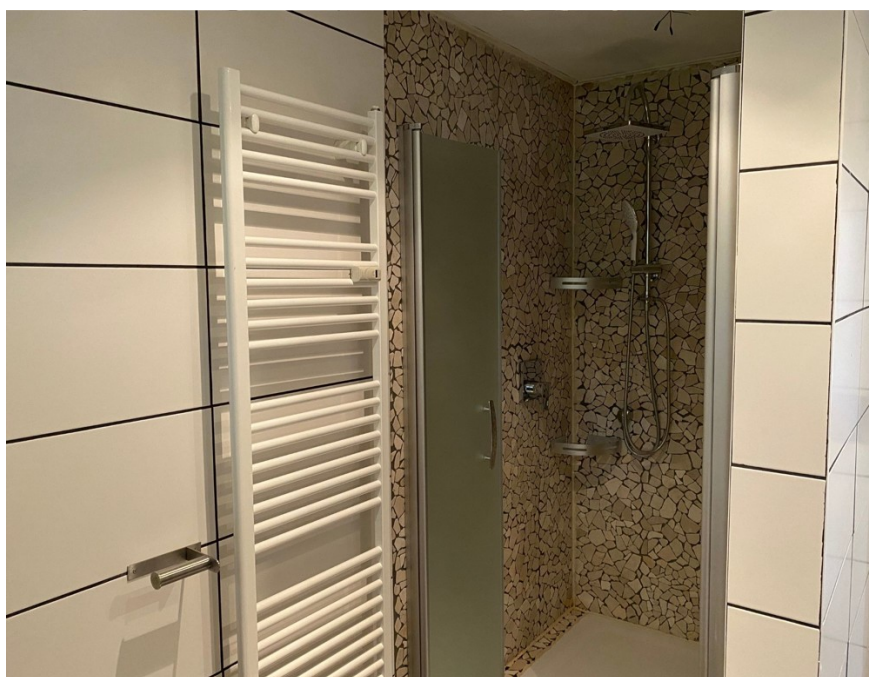
CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



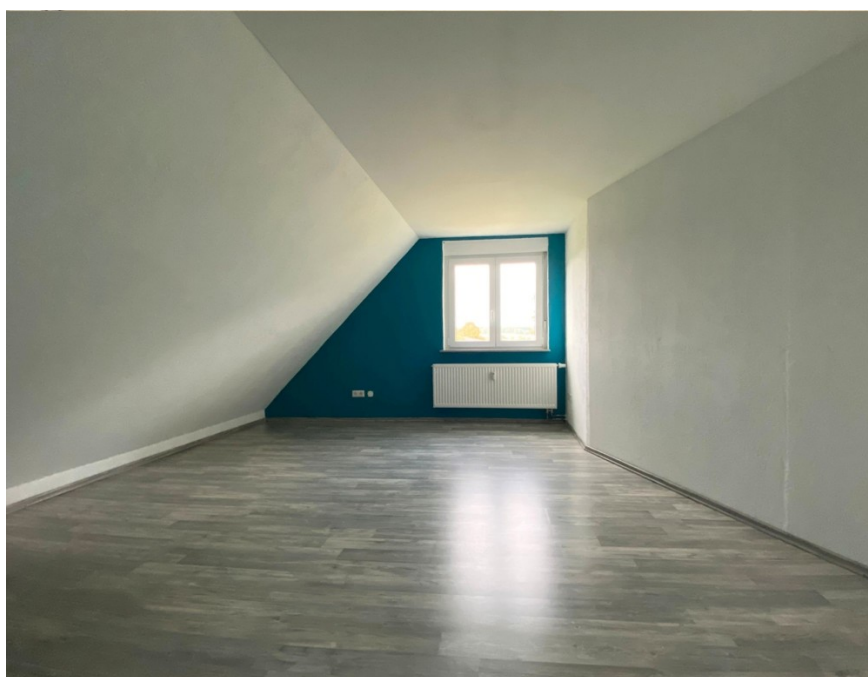
CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain**

## Una prima impressione

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause! Diese großzügige Immobilie mit insgesamt 200 qm Wohnfläche bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis, das den Charme des Baujahres 1957 mit modernem Komfort verbindet. Das Haus erstreckt sich über das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss und wurde durch umfassende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren auf den neuesten Stand gebracht. Das Erdgeschoss, mit einer Fläche von ca. 70 qm, wurde im Jahr 2007 renoviert und bietet ein gemütliches Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche, ein modernes Badezimmer und eine separate Toilette. Hier besteht ein lebenslanges Wohnrecht für zwei Personen. Die Gaszentralheizung und der Holzofenanschluss sorgen für wohlige Wärme und wurden regelmäßig gewartet, um eine effiziente Wärmeversorgung zu gewährleisten. Das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss wurden zwischen 2013 und 2017 umfassend kernsaniert und bieten zusammen eine Fläche von ca. 130 qm. Im ersten Obergeschoss finden Sie eine moderne Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer. Das Dachgeschoss bietet drei weitere Schlaf- oder Kinderzimmer sowie einen Abstellraum mit Wasseranschlüssen, der flexibel umgestaltet werden kann. Die Immobilie umfasst drei Garagen, ein Doppelcarport und eine geräumige abschließbare Lagerfläche über den Garagen. Das Grundstück ist insgesamt ca. 2.240 qm groß. Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Familien oder Paare, die viel Platz zum Leben und Entspannen suchen. Der stilvolle Mix aus Alt und Neu, die hochwertige Sanierung und die attraktive Lage machen dieses Zuhause zu einem einzigartigen Angebot. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Der Energieausweis wird Ihnen umgehend zur Verfügung gestellt, sobald er fertiggestellt ist. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen!

**CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain**

## Dettagli dei servizi

- EG: 70 qm
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und WC
- großer Balkon
- 1.OG+DG: 130 qm
- 1.OG Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer + Ankleidezimmer, Küche
- DG 3 Schlafzimmer, 1 Abstellraum
- Baujahr 1957
- EG Renovierung 2007
- OG und DG 2013 - 2017 kernsaniert

**CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Wain liegt im „Oberland“ im südöstlichen Teil Baden-Württembergs. Wain ist ringsum umgeben von Wäldern, mitten in den „Holzstöcken“ gelegen, die eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete im südöstlichen Teil Baden-Württembergs sind. Wain zählt mit rund 1.600 Einwohnern zu den kleinen Gemeinden des Landkreises und befindet sich relativ mittig im Dreieck Ulm-Memmingen-Biberach. Das Dorf Wain liegt landschaftlich reizvoll im oberen Weihungstal. Auf der Wainer Gemarkung entspringt die Weihung. Der Bach mündet nach 30 km bei Ulm in die Donau. Das Weihungstal ist eines der vielen in Nord - Süd - Richtung verlaufenden Täler südlich der Donau. Östlich des Weihungstales schließt sich das Illertal an, westlich das Rottal. In nördlicher Richtung beginnt das Riss-Donautal, in südlicher Richtung geht das hügelige Oberland langsam in das Allgäu über.

**CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24163021 - 88489 Wain**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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