



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Objekt: 2025-FW-2008

FAMILIENTRAUM in ruhiger Lage Waldstettens

Zweifamilienhaus, Waldstetten

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

f.winterhalter@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Daten

Immobilien-Nr.	2025-FW-2008
Straße	St.-Leonhard-Straße
Hausnummer	27
PLZ	89367
Ort	Waldstetten
Land	Deutschland
Kaufpreis	589.000,00 €
Anzahl GA oder TG-Stellplätze	2
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. Mwst
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gaszentralheizung
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 203 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5

Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 851 m ²
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Balkone	1
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1991
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	101,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.09.2029
Baujahr lt.	1990
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht

Beschreibung

FAMILIENTRAUM mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
mit 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/bsaS>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem liebevoll gepflegten Zweifamilienhaus, das nicht nur durch seinen Charme, sondern auch durch seine flexible Raumaufteilung besticht. Dieses im Jahr 1991 erbaute Objekt bietet Ihnen auf insgesamt 203,28 m² Wohnfläche eine wunderbare Kombination aus behaglichem Wohnen und attraktiven Investitionsmöglichkeiten.

EIN ZUHAUSE ZUM WOHLFÜHLEN

Auf einem großzügigen Grundstück von 851 m² erstreckt sich ein perfekt gepflegter Garten, der Ihnen einen idyllischen Rückzugsort und viel Platz für gemeinsame Stunden im Freien bietet. Die harmonische Verbindung von großzügigem Wohnraum und liebevoll gestalteten Außenbereichen schafft eine Atmosphäre, in der Sie und Ihre Familie sich sofort zuhause fühlen werden.

DURCHDACHTE RAUMAUFTEILUNG UND NUTZUNGSKONZEPT

ERDGESCHOSSWOHNUNG (115,23 m²)

Diese geräumige 5-Zimmer-Wohnung beeindruckt mit einem lichtdurchfluteten Wohnbereich. Große Fenster, eine moderne Einbauküche sowie ein stilvolles Badezimmer und Gäste-WC unterstreichen den hohen Standard. Eine geräumige Terrasse und ein wunderschöner, großer Garten bieten reichlich Gelegenheit die Sonne zu genießen und Ihren Kindern optimale Spielbedingungen zu ermöglichen. Dank der drei Schlafräume haben auch Familien hier tolle Möglichkeiten.

DACHGESCHOSSWOHNUNG (88,05 m²)

Die charmante 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss verfügt über eine Küche mit Speisekammer, ein geschmackvolles Badezimmer mit Dusche, Wanne und zwei Waschbecken sowie ein Gäste-WC. Ein Balkon lädt zum Verweilen und Genießen des Ausblicks ein.

Derzeit wird der untere Bereich vom Eigentümer selbst bewohnt, während die Dachgeschosswohnung vermietet ist – eine attraktive Ausgangssituation für Selbstnutzer, die gleichzeitig von Mieteinnahmen profitieren möchten.

POTENZIAL FÜR INVESTOREN

Neben der aktuellen Nutzung bietet diese Immobilie ein erhebliches Potenzial: Mit einfachen baulichen Anpassungen besteht die Möglichkeit, das Haus in drei separate Wohneinheiten umzubauen. Die vorhandene Vollunterkellerung – ideal auch für eine optionale dritte Wohneinheit – und die moderne Gaszentralheizung unterstreichen den praktischen und zukunftsorientierten Charakter dieser Immobilie. Eine Doppelgarage mit elektrischem Antrieb rundet das Gesamtpaket ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

FAZIT

Dieses Zweifamilienhaus vereint liebevolles Wohnen mit einem durchdachten Nutzungskonzept und bietet somit ideale Voraussetzungen sowohl für Familien, die großzügigen Wohnraum in einer gepflegten Umgebung suchen, als auch für Kapitalanleger, die eine renditestarke Investitionsmöglichkeit schätzen. Überzeugen Sie sich selbst von dem harmonischen Ambiente und der attraktiven Vielseitigkeit dieser Immobilie – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Lage

Waldstetten bei Günzburg – Ruhig und idyllisch mit guter Anbindung

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage in Waldstetten, einer charmanten, ländlichen Gemeinde, die sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung auszeichnet. Waldstetten liegt im schwäbischen Landkreis Günzburg und bietet eine perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit von städtischen Annehmlichkeiten.

Idyllische Ruhe und Natur direkt vor der Tür

Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus: Umgeben von Wäldern und Wiesen, können Naturfreunde und Familien hier in absoluter Ruhe wohnen, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Der gepflegte Garten der Immobilie bietet nicht nur privaten Rückzugsraum, sondern auch eine enge Anbindung an die Natur,

die zum Spazieren, Radfahren und Entspannen einlädt.

Gute Anbindung an die Städte Günzburg und Ulm

Obwohl Waldstetten eine ruhige ländliche Gemeinde ist, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Städte Günzburg und Ulm sind in kürzester Zeit erreichbar und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote sowie ein breites kulturelles Leben. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur A8, die eine schnelle Anbindung an die Großstädte wie Augsburg und Stuttgart ermöglicht – ideal für Pendler, die in der Stadt arbeiten und gleichzeitig die Ruhe des ländlichen Lebens genießen möchten.

Infrastruktur und Freizeitangebote

Waldstetten verfügt über alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Ärzte und Schulen sind schnell erreichbar. Zudem finden sich in der Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel Wander- und Radwege, die sich perfekt für Outdoor-Aktivitäten in der Natur eignen. Die Region ist auch für ihre hohe Lebensqualität und familienfreundliche Atmosphäre bekannt, was sie zu einem beliebten Wohnort für junge Familien und Ruhesuchende macht.

Fazit:

Die Lage in Waldstetten bietet die perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und einer hervorragenden Anbindung an die Städte Günzburg und Ulm. Ob für Familien, Pendler oder Naturfreunde – hier lässt es sich hervorragend wohnen. Nutzen Sie die Gelegenheit, in dieser attraktiven Lage Ihr neues Zuhause zu finden!

Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 1991
- # Grundstück 851 m²
- # Zweifamilienhaus
- # insgesamt 8 Zimmer
- # Wohnfläche 203,28 m²
- # Gaszentralheizung
- # Doppelgarage mit elektrischem Antrieb

Vollunterkellerung (großer Keller) mit optionaler 3. Wohneinheit

EG-Wohnung 115,23 m²

- 5-Zimmer
- Einbauküche mit Speis
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und zwei Waschbecken
- Garderobe
- Gäste-WC
- große Terrasse

DG-Wohnung 88,05 m²

- 3-Zimmer
- Einbauküche mit Speis
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und zwei Waschbecken
- Garderobe
- Gäste-WC
- Balkon



Titelbild



Außenansicht



Garten



Garten



Flur EG



Wohnzimmer EG 2



Wohnzimmer EG 1



Wohnzimmer EG 3



Küche EG



Küche EG 2



Esszimmer EG



Bad EG 1



Bad EG 2



WC EG 1



Schlafzimmer Eg 1



1. Kinderzimmer EG 1



1. Kinderzimmer EG 2



2. Kinderzimmer EG 1



Erdgeschoss.jpg



Dachgeschoss.jpg

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Winterhalter
EXCELLENCE Maklerhaus
Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Mobil: 01722572540

E-Mail:
f.winterhalter@excellence-maklerhaus.de

Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.