

Exposé



# Alte Schmiede mit neuem Herz – Liebhaberobjekt in Unterstall / Rohbau Nähe Neuburg

Vermittelt durch den Eigentümer:

Alexander Baum

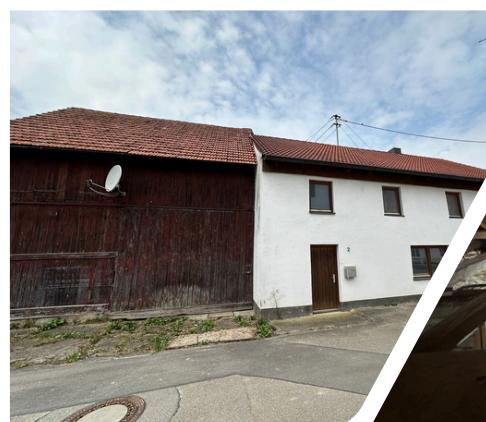
Ingolstädter Str. 12

85080 Gaimersheim



info@baumfinanz.de

0171-8077545



## Objektdetails

Anschrift

**Sonnenstr. 2, 86673 Unterstall**

Wohn- & Nutzfläche

**220 qm (75,5 EG/94,5 OG)**

**Wohnfläche DG ca. 53 qm**

Typ:

**Einfamilienhaus im Rohbau**

**Ausbauhaus**

Baujahr

**rund 300 Jahre alt**

**Kaufpreis 235.000€**

# Beschreibung

Inmitten des idyllischen Ortes Unterstall erhebt sich eine wahre Zeitzeugin: Diese rund 300 Jahre alte Schmiede erzählt Geschichten aus vergangenen Jahrhunderten – von glühendem Eisen, kräftigen Hammerschlägen und gelebter Handwerkskunst. Einst das Herzstück des Dorfes, wartet sie nun auf eine neue Seele, die ihr neues Leben einhaucht.

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich aktuell im Rohbauzustand und bietet visionären Liebhabern eine seltene Gelegenheit: Auf ca. 220m<sup>2</sup> erzielbarer Wohn- & Nutzfläche können Vergangenheit und Gegenwart in einem einzigartigen Wohnkonzept miteinander verschmelzen.

Die Entkernungsarbeiten am Objekt sind zu rund 90 % abgeschlossen.

Fenster, Außenputz sowie der Dachstuhl wurden vor etwa 15 Jahren vollständig erneuert. Im Erdgeschoss erfolgte eine Absenkung des Bodenniveaus um ca. 50 cm, wodurch eine deutlich größere Raumhöhe entstanden ist.

Die historische Substanz – sichtbare Holzbalken, alte Mauerwerke und das charakteristische Schmiede-Flair – bildet die perfekte Kulisse für moderne Wohnideen mit Charakter. Das Bruchsteinmauerwerk sorgt gerade im Sommer für ein angenehmes Wohnklima.

Ob als behutsam restauriertes Familiennest oder stilvolles Landrefugium: Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Stück gelebte Geschichte mit Zukunft.

Lassen Sie sich vom Charme vergangener Zeiten verführen und gestalten Sie einen neuen Anfang auf historischem Fundament.



# Lage

Sonnenstr. 2, 86673 Unterstall



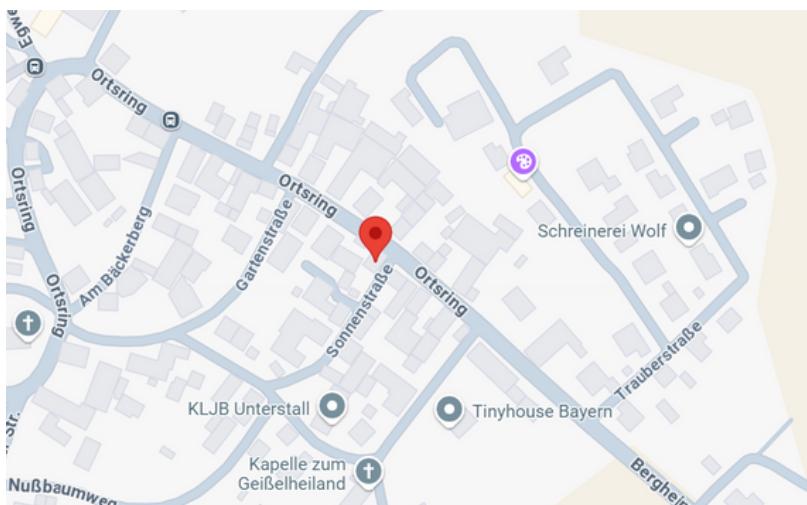
Unterstall ist ein ruhiger Ortsteil der Stadt Neuburg an der Donau und besticht durch seinen dörflichen Charme, eingebettet in die idyllische Landschaft Oberbayerns.

Hier trifft ländliche Idylle auf gute Erreichbarkeit:

Die Donauauen, Felder und Wälder rundum laden zu Spaziergängen, Radtouren und Naturgenuss ein – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend: Die Innenstadt von Neuburg ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie eine attraktive Altstadt mit Cafés und Kulturangebot. Auch die Städte Ingolstadt und Eichstätt sind gut erreichbar, was Unterstall besonders für Berufspendler interessant macht.

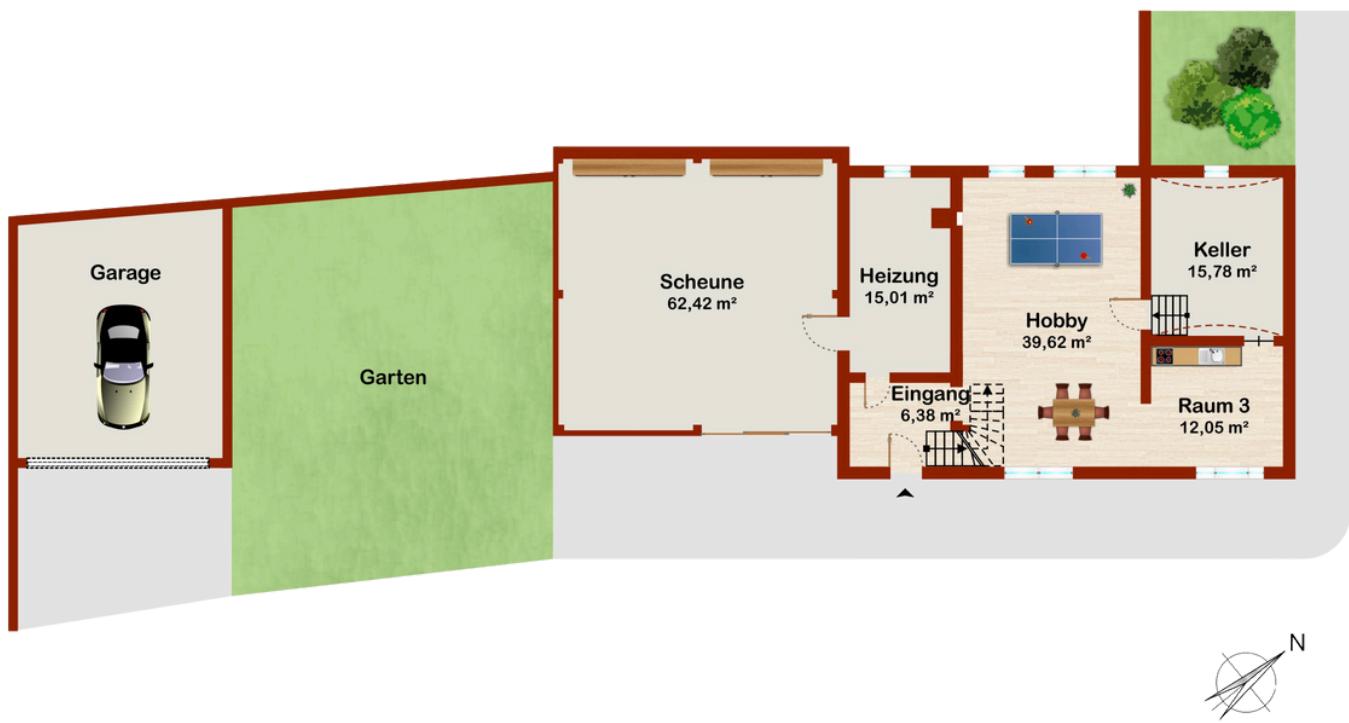
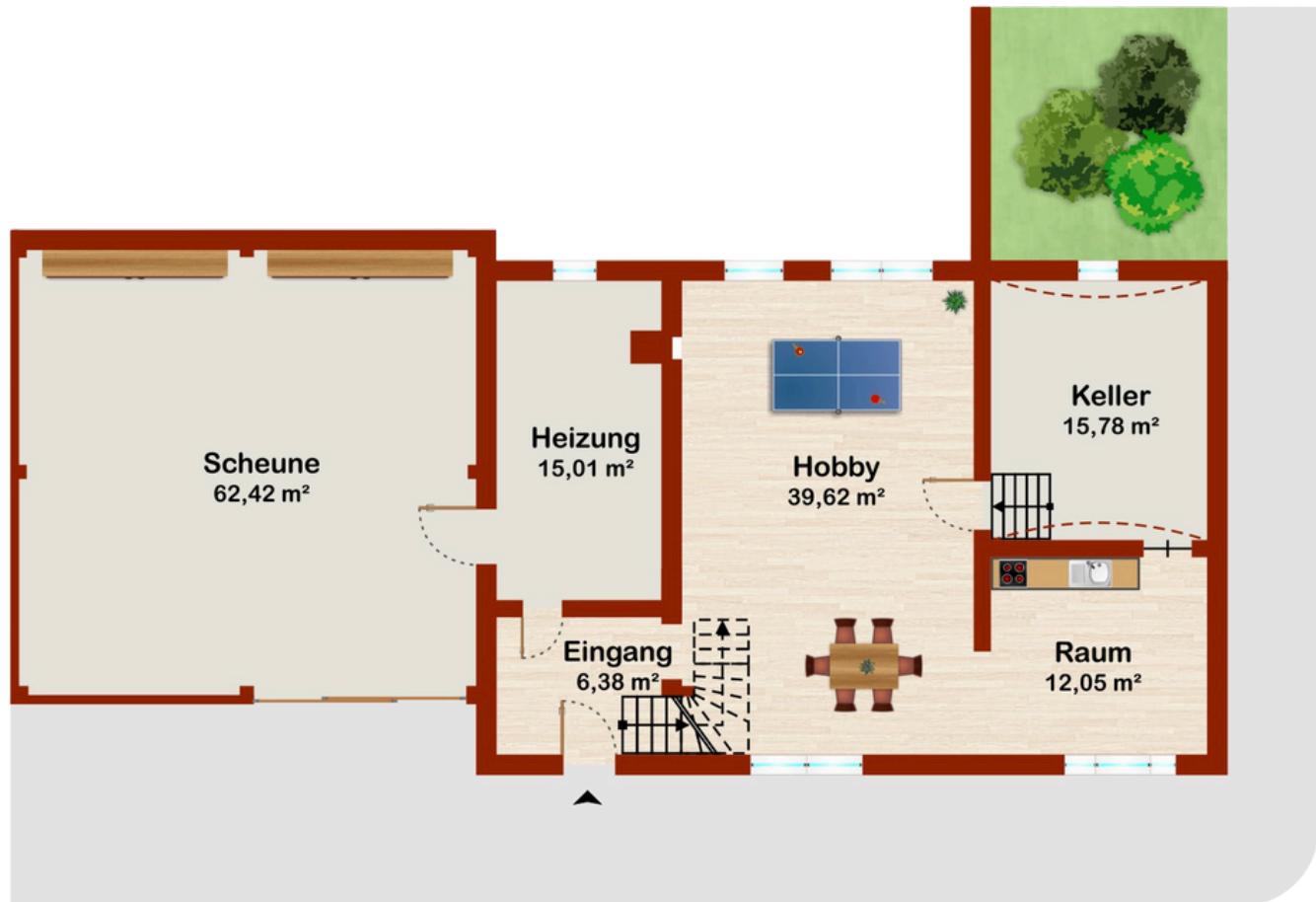
Ein Ort, an dem man zur Ruhe kommt – und dennoch mitten im Leben steht.



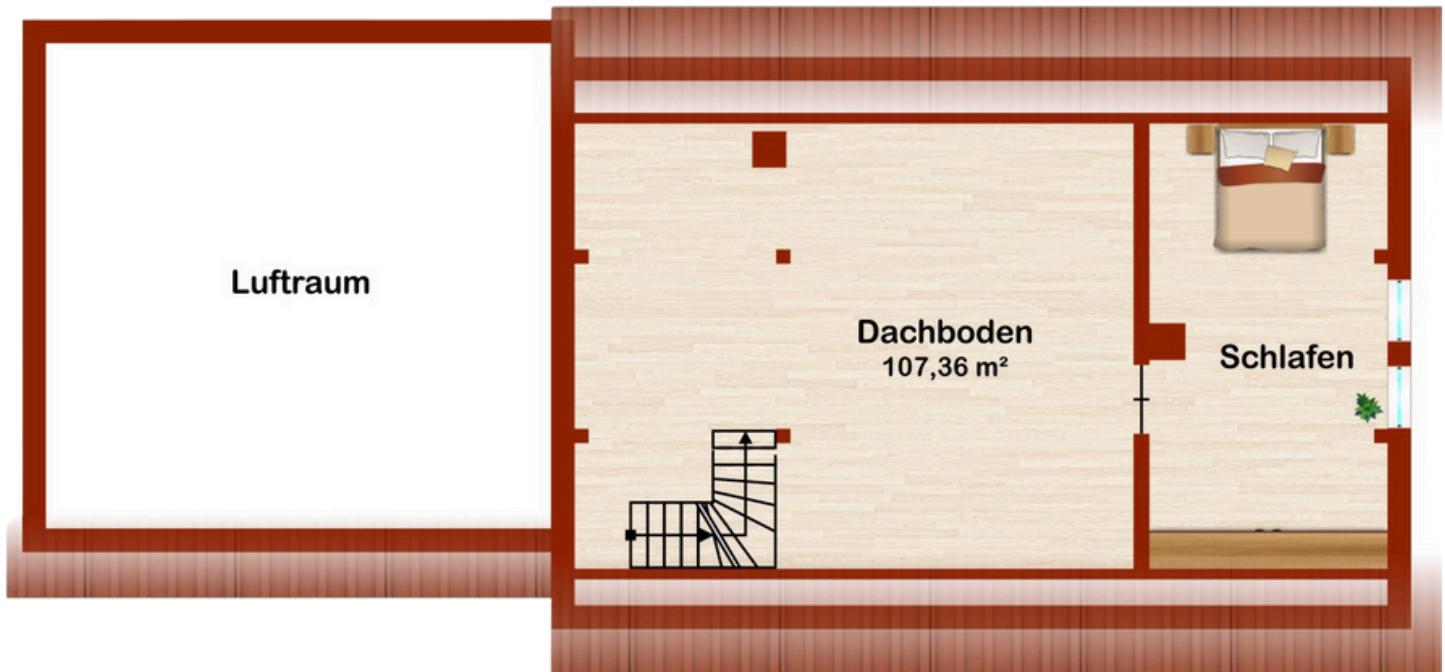
[https://www.google.de/maps/place/Sonnenstra%C3%9Fe+2,+86673+Berghheim/@48.7617792,11.2132211,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x479ee3a0d99c26df:0xfcdb1ba2ffee3cda1!8m2!3d48.7617757!4d11.215796!16s%2Fg%2F11j8gpI9\\_k?entry=ttu&g\\_ep=EgoYMD1MDUwNS4wIKXMDSoJLDEwMjExNDUzSAFQAw%3D%3D](https://www.google.de/maps/place/Sonnenstra%C3%9Fe+2,+86673+Berghheim/@48.7617792,11.2132211,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x479ee3a0d99c26df:0xfcdb1ba2ffee3cda1!8m2!3d48.7617757!4d11.215796!16s%2Fg%2F11j8gpI9_k?entry=ttu&g_ep=EgoYMD1MDUwNS4wIKXMDSoJLDEwMjExNDUzSAFQAw%3D%3D)



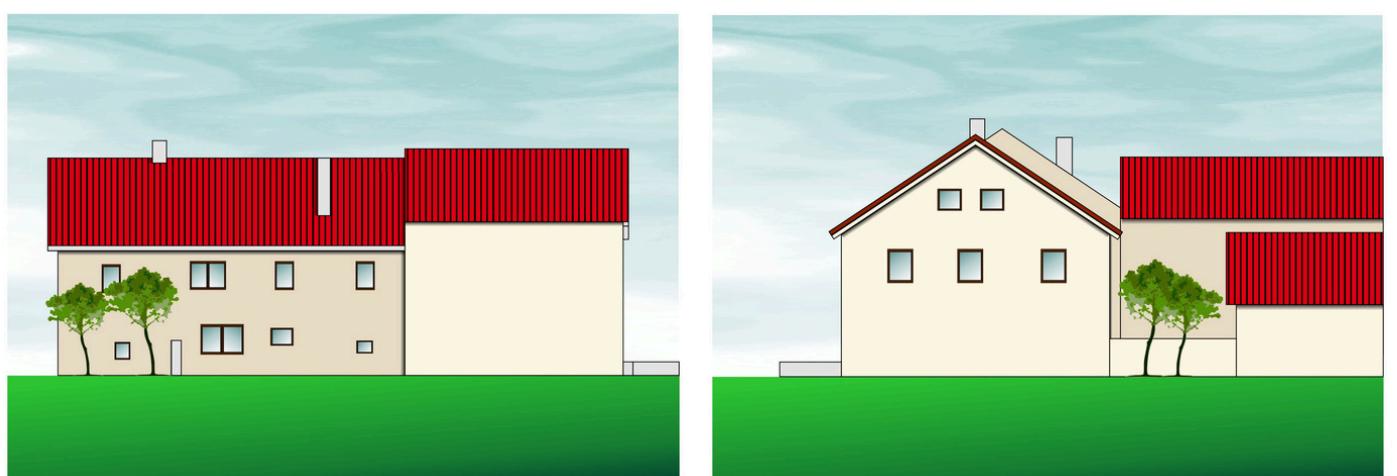
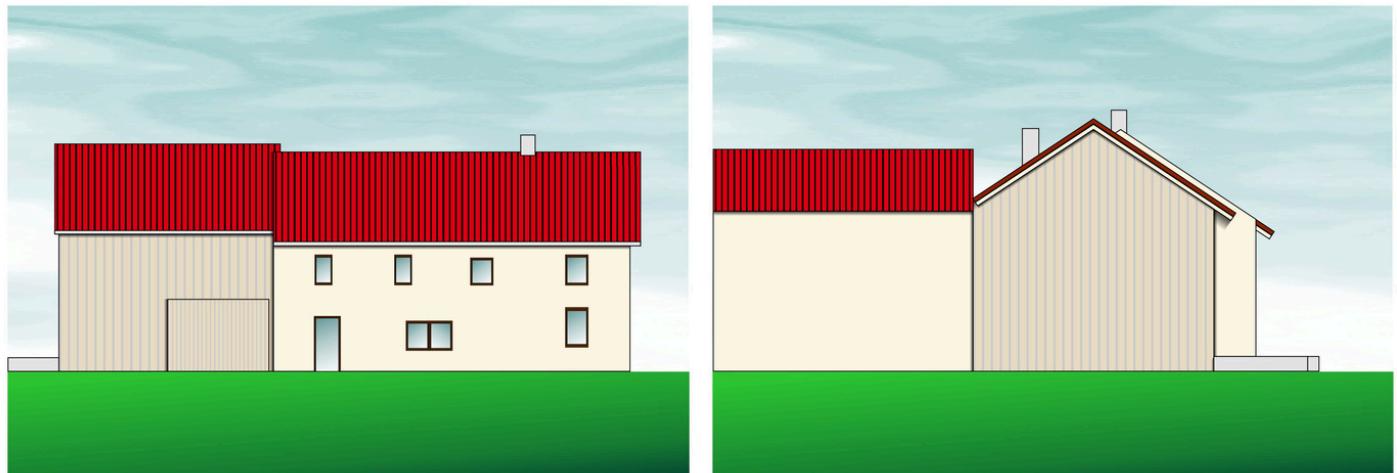
# Grundriss EG



# Grundriss OG + DG



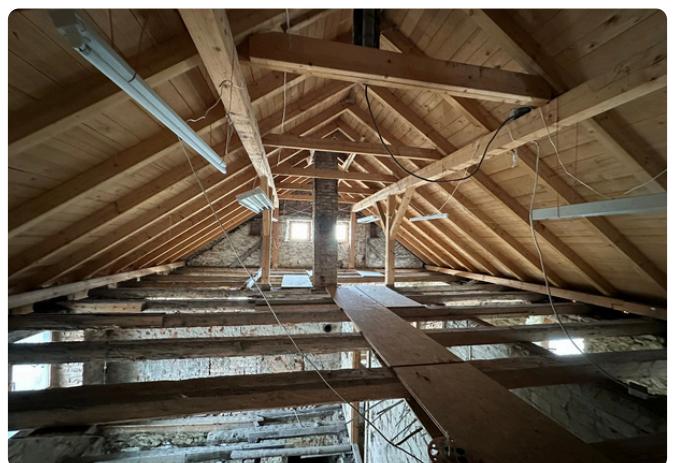
# Grober Entwurfsplan / Ansichten



# Impressionen



# Impressionen



# Impressionen



# Impressionen



# Bezugstermin



Der Rohdiamant steht ab sofort für Besichtigungstermine zur Verfügung.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um einen Termin zu vereinbaren.

## Kontaktdaten

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

**Carolin Richter**  
Ingolstädter Str. 12  
85080 Gaimersheim

0160-8088059



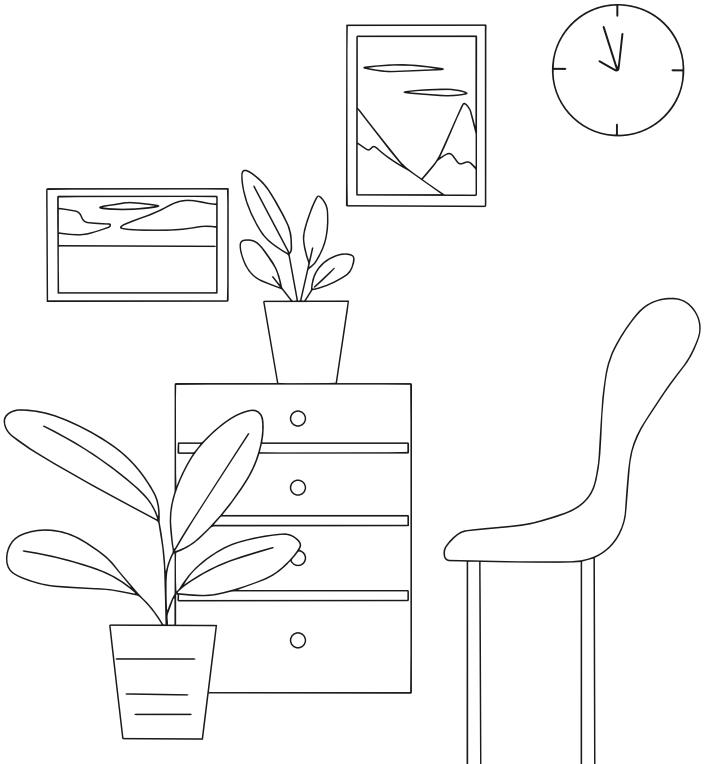
Vermittelt durch:  
**Alexander Baum**  
Ingolstädter Str. 12  
85080 Gaimersheim

0171-8077545

info@baumfinanz.de

info@baumfinanz.de

Historische Schmiede trifft modernes Wohnen:  
Rund 300 Jahre alt, voller Charme und im Rohbau bereit für neue Ideen – diese ehemalige Schmiede in Unterstall bietet ca. 220m<sup>2</sup> erzielbare Wohnfläche auf einem geschichtsträchtigen Fundament. Für Liebhaber, Visionäre und alle, die das Besondere suchen.



# Die Finanzierung



Den Marathonlauf von Bank zu Bank können Sie sich mit mir als Partner sparen.

Als erfahrener Finanzdienstleister biete ich Ihnen, Alexander Baum mit einer über 30-jährigen Erfahrung, bundesweite Baufinanzierungen in Zusammenarbeit mit führenden deutschen Kreditinstituten und Bausparkassen.

**Mein Angebot:** Maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte, die ich als unabhängiger Vermittler mit einer Vielzahl von Partnerunternehmen für Sie erstelle. Zu den attraktiven Vorteilen zählen kostenlose Sondertilgungsmöglichkeiten und Tilgungswechsel, die Ihnen mehr finanziellen Spielraum bieten.

Darüber hinaus kann ich Ihnen Zinsfestschreibungen von bis zu 30 Jahren und flexible Tilgungsvarianten mit Lebens-, Fondspolicen oder Bausparverträgen anbieten.

**Ihr Vorteil:** Ich garantiere eine schnelle Bearbeitung Ihrer Finanzierungsanfrage, in der Regel innerhalb von 2 bis 3 Werktagen.

Auch bei der Beschaffung von öffentlichen Fördermitteln bspw. KFW Darlehen, bin ich Ihnen sehr gerne behilflich. Über meine Agenturpartner biete ich Ihnen zudem attraktive Bauversicherungspakete zu Sonderkonditionen.

**Das bedeutet für Sie:** Ich übernehme die Bankverhandlungen, Zusammenstellung der Unterlagen, die Abwicklung der Darlehensauszahlung, mit der finanzierenden Bank. Bei Bedarf errechne ich Ihren Versicherungsschutz und die Versicherung Ihrer Immobilie.

**Prüfen, vergleichen und nutzen Sie meinen umfassenden Finanzierungskomplettservice – denn nirgends können Sie so viel Geld sparen wie bei Ihrer Finanzierung.**

