



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



Objekt: 2025-EA-2029

# Dein Projekt. Dein Stil. Dein Zuhause – Wohnen & gestalten in Bühl

Einfamilienhaus, Bibertal / Bühl

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de

Wätteleplatz 4  
89312 Günzburg

Fax: 08221 200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-EA-2029	Grundstücksgröße	ca. 132 m <sup>2</sup>
Straße	Schlossbergring	Objektart	Haus
Hausnummer	16	Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	89346	Nutzungsart	Wohnen
Ort	Bibertal / Bühl	Vermarktungsart	Kauf
Land	Deutschland	Verfügbar ab	ab sofort
Kaufpreis	155.000,00 €	Baujahr	1948
Käuferprovision	3,57% vom beurkundeten Kaufpreis	Zustand	Renovierungsbe- dürftig
Befeuernng	Alternativ	Energieausweis	Bedarfsausweis
Küche	offene Küche	Endenergiebedarf	420,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Terrasse	Ja	Energieausweis gültig bis	09.04.2032
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>	Baujahr lt.	1948
Anzahl Zimmer	3	Energieausweis wesentlicher	Alternativ
Anzahl Schlafzimmer	2	Energieträger	
Anzahl Badezimmer	1	Letzte Modernisierung	2023



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

## Beschreibung

Ihr kleines Zuhause mit großem Potenzial – ein Refugium für Kreative und Macher

Sind Sie auf der Suche nach einer besonderen Gelegenheit, Ihr eigenes kleines Haus ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten?

Dann heißen wir Sie herzlich willkommen in diesem charmanten, freistehenden Häuschen – ein echtes Juwel für handwerklich begabte Menschen und Individualisten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 73,65 m<sup>2</sup> bietet Ihnen dieses Haus eine attraktive Alternative zur klassischen Wohnung. Hier genießen Sie maximale gestalterische Freiheit, können Ihre Ideen umsetzen und Schritt für Schritt Ihr persönliches Zuhause schaffen.

Das Erdgeschoss bietet Platz für eine kleine, einladende Diele, einem offenen Küchenbereich sowie ein Wohn- und Esszimmer. Ergänzt wird diese Etage mit einem hellen Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.

Über eine offene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das aktuell als großzügiger, offener Raum gestaltet ist – perfekt geeignet als gemütliches Studio mit sichtbaren Holzbalken und hoher Decke.

Raum für Ihre Ideen:

Das Haus ist bereits entkernt und wartet darauf, von Ihnen neu belebt zu werden. Neue Elektrikkabel wurden bereits verlegt. Die ursprüngliche Heizung wurde entfernt – ideal, um eine neue Heizquelle frei zu wählen.

Wie wäre es mit einer Fußbodenheizung in Kombination mit einem Schwedenofen für behagliche Wärme? Das nach Süden ausgerichtete Dach eignet sich zudem hervorragend für eine Photovoltaikanlage.

Licht, Luft und Lebensqualität:

Das 132 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Raum für eine gemütliche Terrasse, um sonnige Stunden in ruhiger Umgebung zu genießen – fernab vom Verkehr, denn an Ihrem Grundstück führt nur ein schmaler Fußweg entlang.

Ein liebevoller Apfelbaum spendet an heißen Tagen angenehmen Schatten – ein idealer



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

Ort zum Entspannen.

Ein gemauerter Schuppen mit zwei Zugängen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel, Werkzeuge oder Ihre Hobbyausrüstung. Highlight: die kleine, renovierungsbedürftige Dachterrasse über dem Nebengebäude – mit etwas Liebe zum Detail lässt sich hier ein echtes Schmuckstück verwirklichen.

Mehr aus Ihrem Zuhause machen:

Derzeit ist das Dach nicht gedämmt – eine gute Gelegenheit, Ihre energetischen Vorstellungen direkt umzusetzen. Auch der Einbau von Dachfenstern für mehr Licht, der Bau von Gauben oder sogar eine Aufstockung könnten geprüft und mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Im Kaufpreis enthalten: neue dreifach verglaste Fenster, eine moderne Aluminium-Haustür und stilvolle Bodenfliesen – bereit für den Einbau.

Lassen Sie Ihre Vision Wirklichkeit werden:

Dieses kleine Haus bietet eine seltene Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand ein ganz individuelles Zuhause zu schaffen – ideal für Menschen mit Herz, Ideen und handwerklichem Geschick.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Machen Sie den ersten Schritt in Richtung Ihres ganz persönlichen Wohntraums.

## Lage

Bühl, ein Ortsteil der Gemeinde Bibertal im Landkreis Günzburg, Bayern, zählt mit seinen rund 1.746 Einwohnern zu den beliebtesten Wohnorten der Region. Als Verwaltungssitz der Gemeinde Bibertal bietet Bühl eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine naturnahe Umgebung.

Infrastruktur und Versorgung

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de

Wätteleplatz 4  
89312 Günzburg

Fax: 08221 200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

Bühl verfügt über eine umfassende Grundversorgung:

- Einkaufsmöglichkeiten: Ein Supermarkt und eine Bäckerei decken den täglichen Bedarf.
- Bildungseinrichtungen: Eine Grundschule und ein Kindergarten sind im Ort vorhanden.
- Gesundheitsversorgung: Eine Apotheke sowie Allgemein- und Zahnärzte stehen zur Verfügung.
- Dienstleistungen: Bankfilialen, ein Friseur, ein Nagelstudio und eine Fußpflegepraxis sind ansässig.
- Weitere Angebote: Eine Fahrschule, ein Schreinerbetrieb und ein Versicherungsberater ergänzen das Angebot.

Verkehrsanbindung

Die Lage Bühls ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte:

- Straßenverkehr: Die Nähe zu den Autobahnen A8 und A7 sowie den Bundesstraßen B10 und B16 sorgt für eine gute Erreichbarkeit.
- Öffentlicher Nahverkehr: Der Bahnhof in Leipheim (ca. 8 km entfernt) bietet Zugverbindungen, und verschiedene Buslinien verbinden Bühl mit den Nachbargemeinden.

Freizeit und Gemeinschaft

Bühl zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus:

- Vereine: Mit über 50 Vereinen in der Gemeinde Bibertal ist für jedes Interesse etwas dabei.
- Veranstaltungen: Von der Beach-Party bis zum Seniorenkreis gibt es Angebote für alle Altersgruppen.
- Freizeitaktivitäten: Radwanderwege, ein Trimm-Dich-Pfad und die nahegelegene Straußenfarm bieten abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten.
- Kulturelle Angebote: Die örtliche Bücherei und regelmäßige Bürgerversammlungen fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Umgebung und Ausflugsziele

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Legoland Deutschland, ein beliebtes Ausflugsziel für Familien. Mit einer Jahreskarte können Sie die vielfältigen Freizeitangebote flexibel

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de

Wätteleplatz 4  
89312 Günzburg

Fax: 08221 200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

nutzen.

Bühl bietet somit eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Ort, der sowohl für Familien als auch für Singles und Senioren attraktiv ist.

## Ausstattung Beschreibung

- # freistehendes Haus
- # Baujahr ca. 1948
- # ca. 73,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- # Grundstück ca. 132 m<sup>2</sup>
- # Leerstehend und sofort verfügbar

## Sonstige Angaben

Die Lage sagt Ihnen zu?

Jetzt fehlt nur noch die passende Finanzierung.

Gerne unterstützen Sie unsere Finanzierungspartner dabei, verschiedene Möglichkeiten und attraktive Konditionen zu prüfen – ganz individuell auf Ihre Situation abgestimmt.

Sprechen Sie uns einfach an – wir stehen Ihnen auch in dieser Frage zuverlässig zur Seite.



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



CAM01232G0-PR0189-STILL010



CAM01232G0-PR0189-STILL011



CAM01232G0-PR0189-STILL007



CAM01232G0-PR0189-STILL009



CAM01232G0-PR0189-STILL006



CAM01232G0-PR0189-STILL005

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de

Wätteleplatz 4  
89312 Günzburg

Fax: 08221 200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



CAM01232G0-PR0189-STILL004



CAM01232G0-PR0189-STILL003



CAM01232G0-PR0189-STILL002



Außen - Hochsitz



Außen - Hinten



Außen - Oben

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

e.abramov@excellence-  
maklerhaus.de

Wätteleplatz 4  
89312 Günzburg

Fax: 08221 200541



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



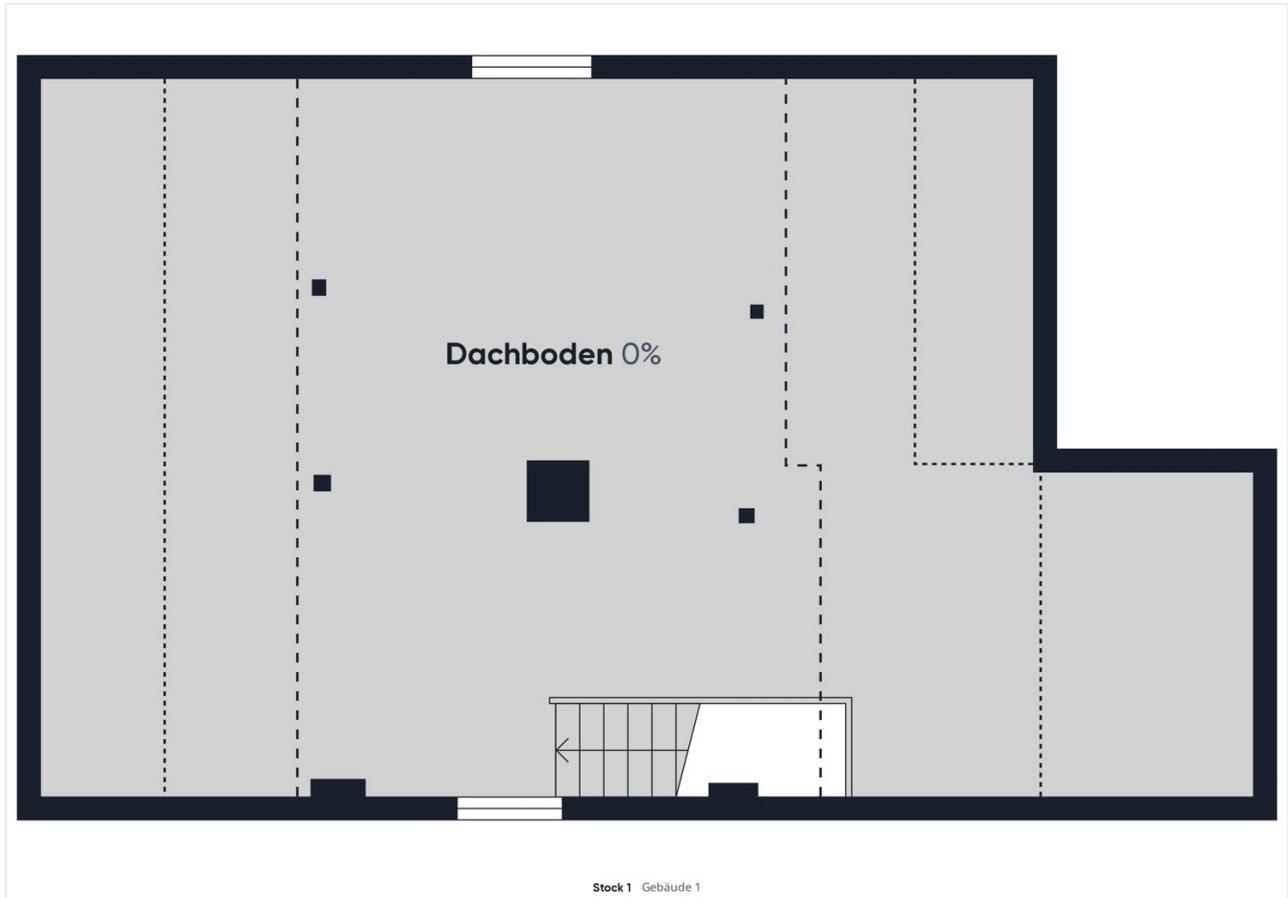
Grundriss EG



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



Grundriss DG



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

## Ihr Ansprechpartner

**Herr Eugen Abramov**

EXCELLENCE Maklerhaus

Wätteleplatz 4

89312 Günzburg

Telefon: 082212013970

Fax: 08221 200541

Mobil: 01604611981

E-Mail:

[e.abramov@excellence-maklerhaus.de](mailto:e.abramov@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.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 082212013970

[e.abramov@excellence-maklerhaus.de](mailto:e.abramov@excellence-maklerhaus.de)

Wätteleplatz 4  
89312 Günzburg

Fax: 08221 200541