

Leben auf dem Land in einem schönen Bauernhaus v. 1904 und großem Grundstück in Essendorf/Staig



89195 Staig

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 204,00 m²
Kaufpreis: 650.000,00 EUR

Scout-ID: 149616690



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Moos

Herr Jens-Christian Moos

E-Mail: moos.nrwimmo@gmail.com

Haustyp:	Bauernhaus
Grundstücksfläche ca.:	5.987,00 m ²
Nutzfläche ca.:	226,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1904
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Baujahr laut Energieausweis:	1904
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

Provision für Käufer: +4,76 inkl.MwSt

Maklercourtage : 4,76 % inclusive 19 % MwSt vom Käufer aus dem erzielten Kaufpreis , USt. ID Nr. DE 280231932 Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung durch Landratsamt Neu-Ulm

Leben auf dem Land in einem schönen Bauernhaus v. 1904 und großem Grundstück in Essendorf/Staig



89195 Staig

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 204,00 m²
Kaufpreis: 650.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das fast 6000 m² große Grundstück liegt idyllisch im Weihungstal am Dorfrand von Essendorf und bietet einem Erwerber diverse Möglichkeiten, um sich ein für ihn maßgeschneidertes Paradies zu schaffen.

Das Flurstück ist von der Nutzung her eingeteilt in einen etwa 4500 m² großen Anteil als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiesenland) und einen fast 1.500 m² großen Teil als Hof- und Gebäudefläche.

Pferdeliebhaber können hier Ihre Pferde auf Ihrem eigenen Grundstück halten und sogar einen Reitplatz bauen, da alles am Ortsrand liegt.

Für die wohnliche Nutzung ist ein erst 2019 bis 2022 saniertes und zu 3 unterschiedlich großen Wohnungen umgebautes Bauernhaus aus dem Baujahr 1904 die jetzige Grundlage.

Die rechte Hälfte des Gebäudes ist noch Scheune.

Eine detaillierte Beschreibung des Objekts mit den Sanierungsmaßnahmen finden Sie weiter unten.

Zunächst jedoch:

Was an dem Anwesen faszinierend ist?

Nur 12 km bis Ulm City – ländliche Atmosphäre und doch alle Infrastruktur in 2-3 km Entfernung:

Von A wie Arzt und Apotheke, B wie Bäcker und Banken, G wie Grundschulen, K wie Kindergärten, M wie Metzger, S wie Supermarkt – alles ist vorhanden.

Eine Bushaltestelle ist nur 200 m entfernt.

Es sind drei Wohnungen im linken Bereich des Bestandsobjekts vorhanden mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 204 m². Zur Zeit sind alle Wohnungen vermietet.

Aufteilung der 4 Zimmer - Wohnung mit ca. 136 m² Wohnfläche im EG links (34m²) + OG (134m²):

EG: Flur u. Gäste – WC, Küche-Essen mit Speis, Wohnen

OG: Flur, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer und Bad

Kaltmiete: 1.100 EUR mtl. zuzgl.

Betriebskostenvorauszahlung 250 EUR mtl.

Die jetzigen Mieter nutzen nebenberuflich (Gartenglück) einen Teil des Gartengrundstücks gewerblich als Gemüseanbaufläche.

Aufteilung der 1,5 - Zimmer - Wohnung mit ca. 35 m² Wohnfläche im EG rechts:

Küche – Essen, Schlafen, Bad

Kaltmiete: 600 EUR mtl. zuzgl. Betriebskostenvorauszahlung 100 EUR mtl.

Aufteilung der 2 – Zimmerwohnung mit ca. 36 m² Wohnfläche im DG:

Flur, Bad, Küche – Wohnen, Schlafen – Büro, Abstellraum

Kaltmiete: 600 EUR mtl. zuzgl. Betriebskostenvorauszahlung 150 EUR mtl.

Kaltmieten gesamt: 2300,- EUR mtl.

Ausstattung:

Das Bauernhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1904 wurde nach 2010 im Laufe der Jahre komplett saniert.

Der größte Anteil der Sanierungen erfolgte zwischen 2019 und 2022, wo das Haus auf einen modernen Standard gebracht wurde.

Vorgenommene Sanierungen im Haus:

2010 und später Kunststoffenster, Pelletheizung
2019 – 2021 komplette Erneuerung der Hauselektrik, der Wasser – und Abwasserinstallationen, Pelletzentralheizung:
Generalüberholung 2019

2019 Sanierung der Hauptwohnung im EG links und OG:

•großes neues Bad mit begehbare bodentiefe Dusche, Badewanne und 2 Waschtischen

•neue Fußböden

•Schwedenofen im Lebensbereich im EG

2021 Ausbau einer Dachwohnung

•Einbauküche

•große Dachflächenfenster

•Bad mit Dusche, Waschtisch und WC

•Schwedenofen für kuschelige Wärme

2022 Ausbau einer Einliegerwohnung im EG rechts

•Ökologische Lehmputzwände und darauf abgestellte

Fußboden - Wandheizung

•Einbauküche

2023 Anstrich der Fassade im Prozess (wird noch durch den Verkäufer fertig gestellt).

Ausstattungen im Haus:

•Heizung: Pelletzentralheizung mit 1000 l Pufferspeicher für die Warmwasserversorgung. Generalüberholung der Heizungsanlage 2019

Pelletlagerraum

Konvektorenheizkörper in großer Wohnung und DG – Wohnung
Fußboden- und Wandheizung in Einliegerwohnung EG im Lehmputz

Wärmemengenzähler für die Abrechnung

•Schwedenofen im Wohnzimmer der großen Wohnung und in der DG-Wohnung

•Kunststoffenster (2-fach verglast)

•4 neue Veluxdachflächenfenster in neuer Dachwohnung

•3 Einbauküchen

•Bodenbeläge: aufgearbeitete Echtholzböden, Parkett Eiche, Großformatfliesen, Vinyl und neues Laminat

•Vollglastüren im Bad und Küche DG und im Bad EG

•Starkstrom in der Werkstatt (Scheuerteil)

•eine Garage im Haus

•der rechte Teil des Gebäudes ist noch Scheune. Hier müssten für die Ausbaufähigkeit zu Wohnraum wegen der Nähe zu einem Bauernhof

noch einige Kriterien erfüllt werden.

Ausstattungen im Außenbereich:

•separates Lagergebäude mit Garagenstellplatz

•5 Stellplätze

•Gewächshaus (Tunnel)

•2000 m² Gemüsegarten (durch Mieter der großen Wohnung genutzt) im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche

Leben auf dem Land in einem schönen Bauernhaus v. 1904 und großem Grundstück in Essendorf/Staig



89195 Staig

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 204,00 m²
Kaufpreis: 650.000,00 EUR

- Rustikaler Grillplatz mit Feuerstelle für Lagerfeuerabende
- überdachter großer Außenbereich für geselliges Beisammensein für ca. 20 Personen
- in zum Weihungstal hin geöffneter kleiner alter Scheune mit schönem friedlichem Ausblick
- Möglichkeiten für Tierhaltung auf Wiesenfläche
- Mischgebietgewerbe möglich

Lage:

Sehr schöne Tallage im Weihungstal am Dorfrand von Essendorf , einem Ortsteil der Gemeinde Staig mit ca. 60 Einwohnern . Die Gesamtgemeinde hat ca. 3.200 Einwohner . Wie bereits oben erwähnt ist im Umkreis von 2-3 km vom Haus entfernt alles an wichtiger Infrastruktur vorhanden . Nach Ulm sind es bis in die Innenstadt 12 km , nach Senden etwa 4 km . Somit ist es für Pendler , die die Ruhe suchen , eine ausgesprochen ideale Lage .

Sonstiges:

Gerne übersenden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu dieser Immobilie. Haben Sie bitte Verständnis dafür, daß wir keine anonymen Anfragen bearbeiten.

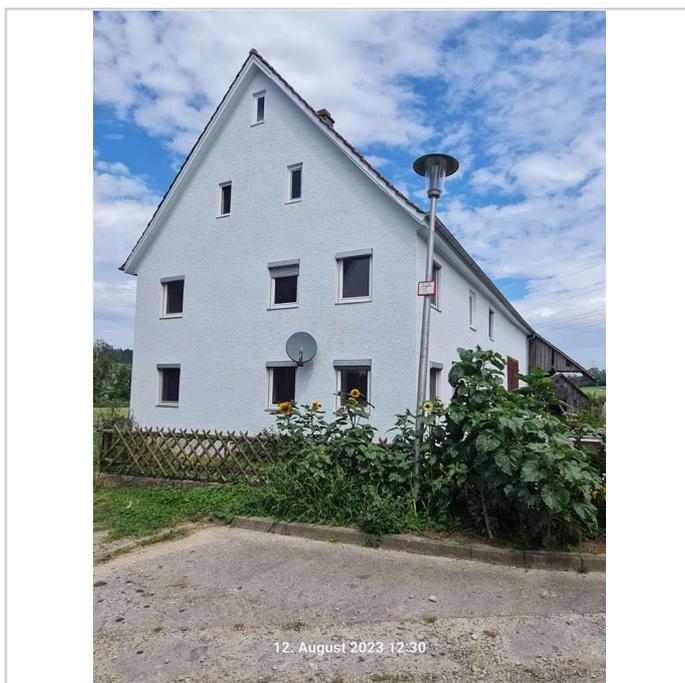
Disclaimer :

Das Layout der gesamten Internetpräsentation inklusive aller Grafiken und Bilder sowie die Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unsere Zustimmung nur für private Zwecke verwendet werden. Jegliche gewerbliche oder anderweitig kommerzielle Nutzung ist unzulässig und wird gerichtlich verfolgt. Wir bemühen uns, unser Angebot fehlerfrei und aktuell zu halten. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden , da die Angaben vom Eigentümer eingeholt werden . Für Schäden und Nachteile, die sich aus der Nutzung der Site, insbesondere aus Informationen, Daten und sonstigen Angaben ergeben, wird keinerlei Haftung übernommen.

Die auf den gelinkten Seiten wiedergegebenen Meinungsäußerungen und/oder Tatsachenbehauptungen liegen in der alleinigen Verantwortung des/der jeweiligen Autors/Autoren und spiegeln nicht unsere Meinung wider. Wir distanzieren uns von allen Inhalten der Seiten, die über Links von dieser Site aus erreichbar sind.



Hausansicht



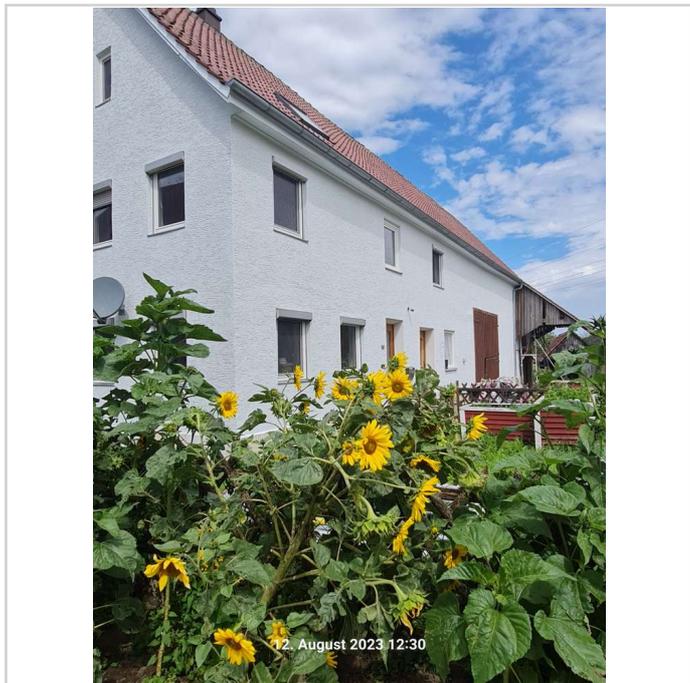
Hausansicht

Leben auf dem Land in einem schönen Bauernhaus v. 1904 und großem Grundstück in Essendorf/Staig



89195 Staig

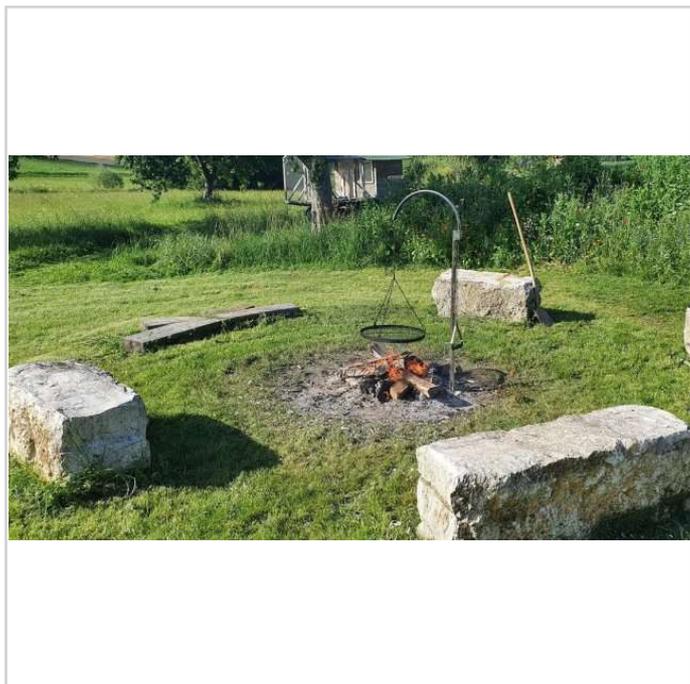
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 204,00 m²
Kaufpreis: 650.000,00 EUR



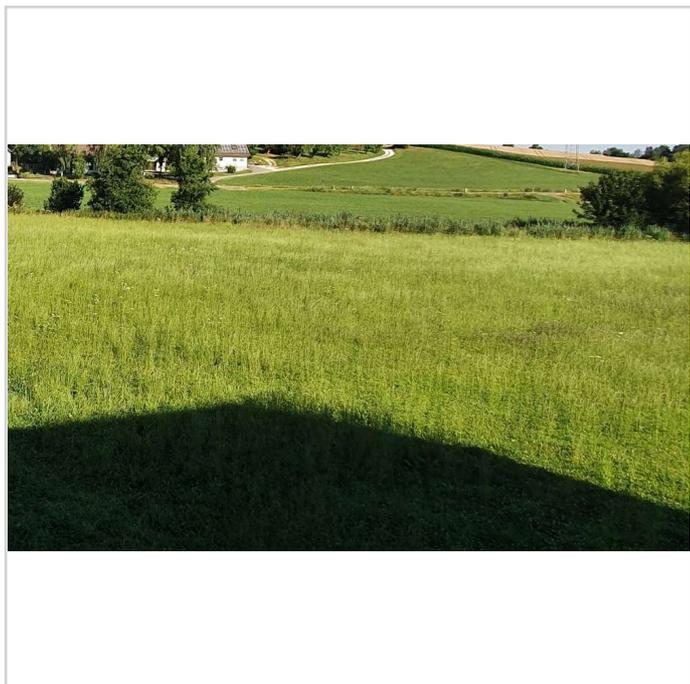
Hausansicht



alte Scheune



Feuerstelle



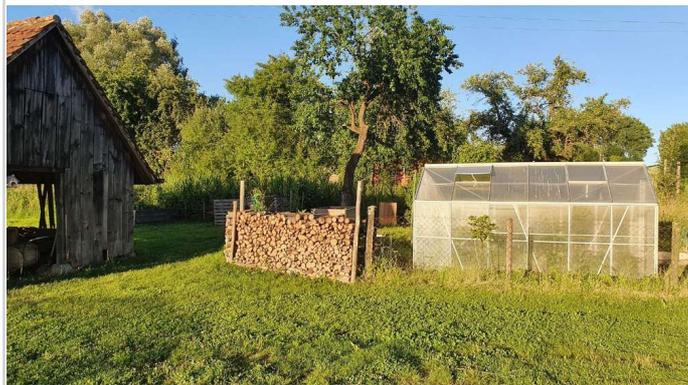
Feld

Leben auf dem Land in einem schönen Bauernhaus v. 1904 und großem Grundstück in Essendorf/Staig



89195 Staig

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 204,00 m²
Kaufpreis: 650.000,00 EUR



Holzlager



Geräteschuppen



Haustüre



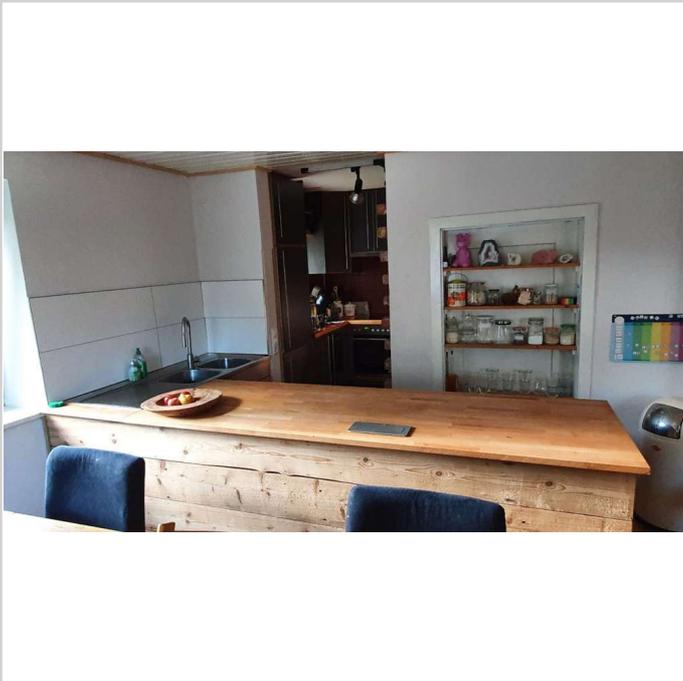
Wohnen

Leben auf dem Land in einem schönen Bauernhaus v. 1904 und großem Grundstück in Essendorf/Staig



89195 Staig

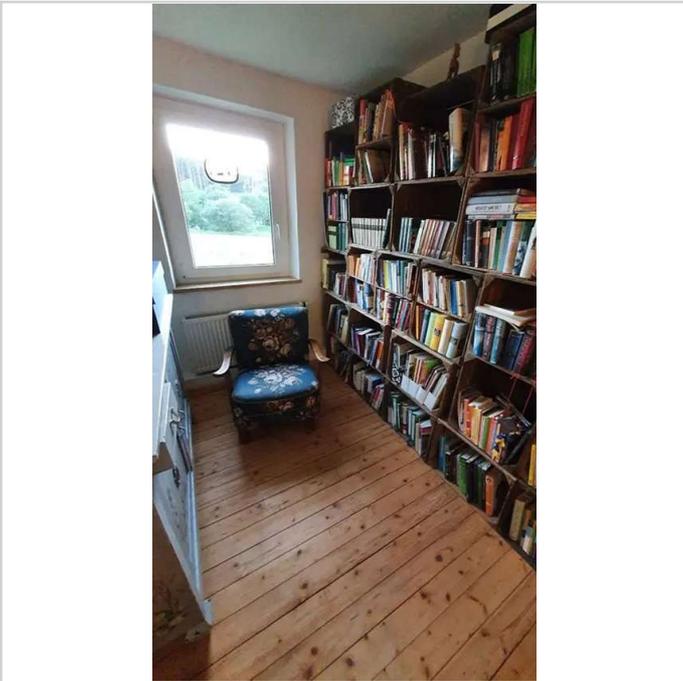
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 204,00 m²
Kaufpreis: 650.000,00 EUR



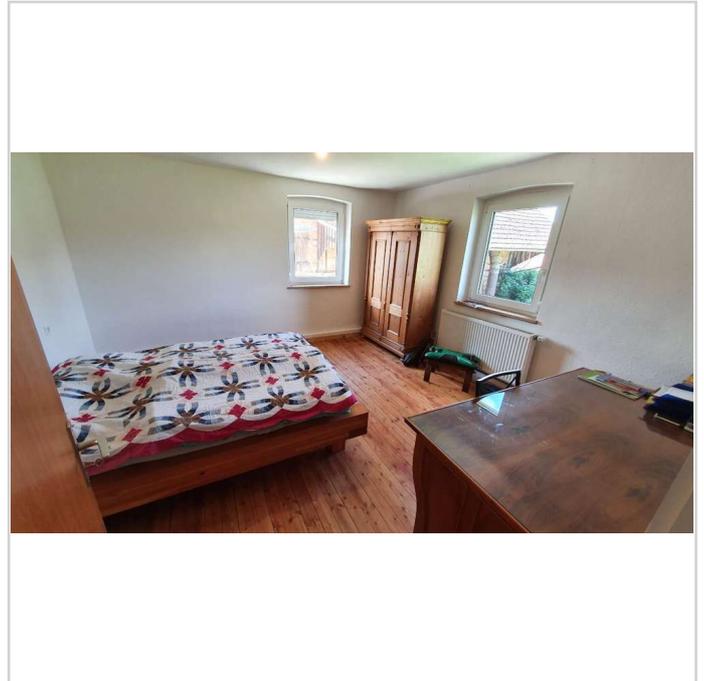
Küche



Wohnen



Wohnen



Schlafzimmer

Leben auf dem Land in einem schönen Bauernhaus v. 1904 und großem Grundstück in Essendorf/Staig

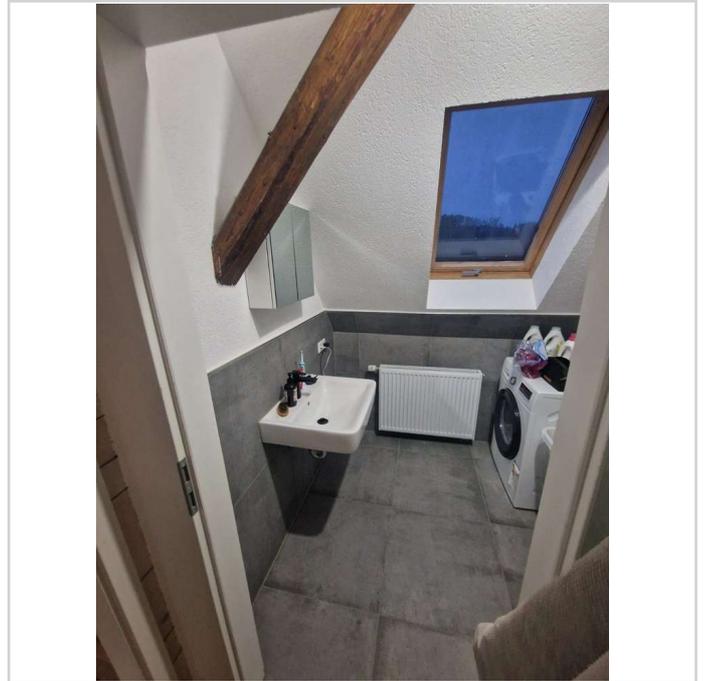


89195 Staig

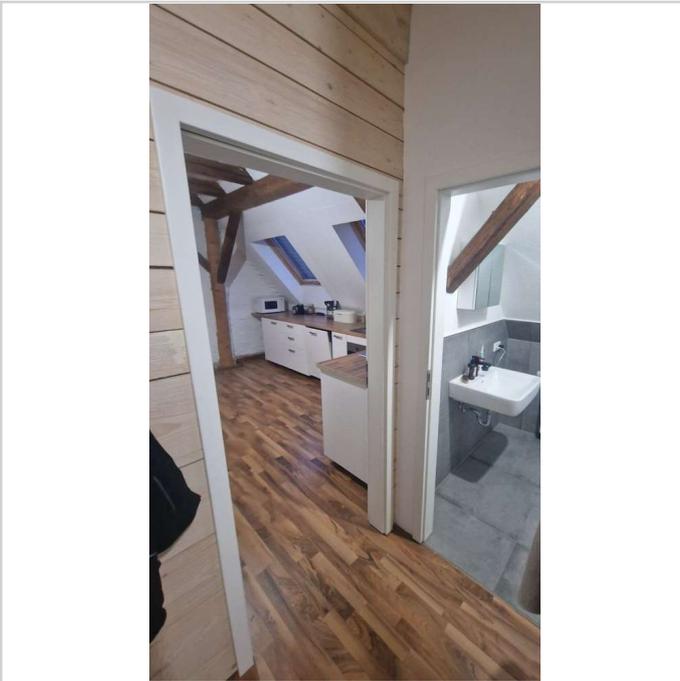
Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 204,00 m²
Kaufpreis: 650.000,00 EUR



Badezimmer



9df928e2-3170-41af-baeb-45bb1f



OG



Scheune

Leben auf dem Land in einem schönen Bauernhaus v. 1904 und großem Grundstück in Essendorf/Staig



89195 Staig

Zimmer: 9,00
Wohnfläche ca.: 204,00 m²
Kaufpreis: 650.000,00 EUR

