

Dürrlauingen / Mindelaltheim

# Sanierung oder Abriss Bestandsbau auf attraktivem Grundstück

????????? ??????????: 25450003



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

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 389 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 3.175 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ??? ??????

|                    |                     |                  |                                                                                       |
|--------------------|---------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25450003            | ???? ?????       | 495.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 389 m²          | ??????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |                  |                                                                                       |
| ????????           | 11                  |                  |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 7                   |                  |                                                                                       |
| ??????????         |                     | ???? ??????????? | 2022                                                                                  |
| ????????           | 4                   | ???????          | ??????                                                                                |
| ???? ???????????   | 1912                | ???????????      |                                                                                       |
| ????? ???????????  | 4 x ??????          | ??????           | ???????, WC<br>???????????, ??????,<br>?????, ??????????                              |

???????? ??????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 273.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 09.04.2033            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1912           |

??????? ?????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ????????



???????? ??: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ???????



???????? ?????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ?????????



**Björn Pampuch M.A.**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER



**Matthias Hippe**  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER



**Agnes Fischer**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
INNENDIENST

**Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

???????? ??: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ???????



??????? ???????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



??????? ?????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ????????



???????? ??????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Begeisterung.**

Jeden Tag leben wir unsere gemeinsame Leidenschaft für die Vermittlung von Immobilien.

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

???????? ??: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

?? ???????



??????? ?????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

???????



Erdgeschoss



Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

## ??? ?????? ?????????

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, kleinem Stall und Stadel befindet sich in ruhiger Innenortlage Mindelaltheims direkt neben der Kirche. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Von der Sanierung und Nutzung als großzügiges Familienheim mit Pferdestall über einen weiteren Ausbau als Renditeobjekt bis zum Abriss und der Umsetzung eines größeren Bauvorhabens ist hier vieles möglich. Es gibt keinen Bebauungsplan.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.175 m<sup>2</sup>, die vier Bestandswohnungen haben eine Gesamtwohnfläche von ca. 389 m<sup>2</sup>. Drei der Wohnungen stehen aktuell leer. Das angrenzende Baugrundstück mit einer Größe von ca. 1.019 m<sup>2</sup> steht ebenfalls zum Verkauf und kann im selben Zuge erworben werden.

Der ehemalige Bauernhof wurde über die vergangenen Jahrzehnte zu einem Mehrfamilienhaus umgewandelt. Es gibt vier Einzelgaragen und einen großen Schuppen, in dem weitere überdachte Stellplätze entstehen könnten. Ein kleiner Stallbereich mit großem Stadel sowie etwas Grünfläche ermöglichen die Haltung von Tieren.

Wohnung 1 (ca. 125 m<sup>2</sup>) liegt im Erdgeschoss. Als ursprüngliche Hauptwohnung ist sie großzügig gestaltet und weitgehend in einem guten Zustand. Durch einen eigenen Vorgarten gelangt man zum separaten Eingang, der zur geräumigen und hellen Diele führt. Das gut dimensionierte Wohnzimmer hat einen Kachelofen und einen Zugang zur Südterrasse. Der Ofen wird vom kleineren Nachbarraum aus befeuert, der im Übrigen als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer dienen kann. Es gibt einen weiteren, großen Schlafraum im hinteren Bereich. Die große Wohnküche mit angrenzender Speisekammer ist nach Süden zu Hof und Garten hin ausgerichtet. Das innenliegende Badezimmer mit großer begehbare Dusche, Handtuchrockner und WC sowie die separate Gästetoilette wurden 2015 erneuert und sind in einem sehr guten Zustand. Von dieser Wohnung gelangt man zum hinteren Gartenbereich, zu den Kellerräumen, zum Heizungsraum, zum kleinen Gewölbekeller sowie zum Eingangsbereich der anderen Wohneinheiten.

Die drei übrigen Wohnungen liegen im Obergeschoss. Man erreicht sie vom Hof aus über einen gemeinsamen Eingangsbereich und ein gemeinsames Treppenhaus.

Wohnung 2 (ca. 103 m<sup>2</sup>) verfügt über zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, die alle nach Süden ausgerichtet sind. Das größere Schlafzimmer hat einen Balkon und dient als Durchgangszimmer zum innenliegenden Bad mit Badewanne. Das geräumige

Wohnzimmer und der kleinere Schlafrum verfügen über Parkettböden. Die Wohnküche befindet sich auf der Nordseite und bietet genug Platz für einen gemütlichen Essbereich. Das Badezimmer und das separate Gäste-WC sind sanierungsbedürftig.

Wohnung 3 (ca. 96 m<sup>2</sup>) wurde 1977 oberhalb der ehemaligen Stallungen errichtet. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit Südbalkon, Küche, Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Die Wohnung ist insgesamt sanierungsbedürftig. Von der Wohnung führt eine Treppe zu einem eigenen Dachbodenbereich im Stadel.

Wohnung 4 (ca. 65 m<sup>2</sup>) ist aktuell vermietet. Sie ist nach Norden und Osten ausgerichtet und besteht aus einem Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche sowie Tageslichtbad mit Badewanne. Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch einen kleinen Anbau, der als Werkstatt oder Arbeitsraum dient, zu einem eigenen Gartenbereich hinter dem Haus.

Dieser reizvolle Komplex mit solider Bausubstanz in ruhiger Innenortlage ist insgesamt sanierungsbedürftig. Auch ein Abriss und kompletter Neubau kommen in Frage. Das attraktive Nachbargrundstück kann miterworben werden.

??????? ???????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

???????????????? ???? ?????????

- + Grundstück ca. 3.175 m<sup>2</sup>
- + ruhige Innenortlage ohne Bebauungsplan
- + Nachbargrundstück zusätzlich verfügbar
- + 4 Wohnungen (ca. 389 m<sup>2</sup>)
- + 4 Garagen
- + Stadel und Stall
- + Fenster 2022/2000/1986
- + Bäder 2015/2013
- + Ölheizung 2004

??????? ???????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

## ??? ??? ??? ??????????

Die Gemeinde Dürrlauingen mit ihren beiden zusätzlichen Ortsteilen Mindelaltheim und Mönstetten liegt im Nordosten des bayerisch-schwäbischen Landkreises Günzburg. Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang, hat aber einen eigenen Gemeinderat und Bürgermeister.

Die ländlich geprägte Gemeinde liegt in einer idyllischen Landschaft und bietet ein rundum angenehmes Wohngefühl. Besonders für Outdoor-Aktivitäten finden sich beste Bedingungen unmittelbar vor der Haustür. Die Dorfgemeinschaft wird von einem aktiven Vereinsleben getragen, lässt aber auch Freiheit für ein ungezwungenes Miteinander.

In der Hauptgemeinde Dürrlauingen gibt es mit dem Nikolaus-Markt ein Geschäft für die Dinge des täglichen Bedarfs: Backwaren, Fleisch, Wurst, Gemüse, Pflanzen, Lebensmittel und Konserven aus eigener Herstellung und von regionalen Erzeugern. Im nahegelegenen Baumgarten finden Sie eine Metzgerei. In Dürrlauingen stehen eine Kindertagesstätte und eine Grundschule zur Verfügung, die weiterführenden Schulen sind ebenfalls bestens erreichbar. Mit dem Flexibus sind individuelle Fahrten auch mit öffentlichem Verkehr möglich.

Mit dem Auto sind Burgau und Offingen mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur wenige Minuten entfernt, ebenso die Autobahn A8, die Augsburg und Ulm, München und Stuttgart leicht erreichbar macht. Der Teilort Mindelaltheim verfügt über einen Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm-Augsburg.

??????? ?????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 273.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**IHRE ANFRAGE:**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25450003 - 89350 Dürrlauingen / Mindelaltheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau  
Tel.: +49 8222 - 99 51 951  
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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