

Objekt: 6217

Bauernhof mit viel Potential - Warmisried!

Bauernhaus, Unteregg / Warmisried

369.000,00 €

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Daten

ImmoNr	6217
PLZ	87782
Ort	Unteregg / Warmisried
Kaufpreis	369.000,00 €

Außen-Provision	Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % Mwst.
Befeuerung	Holz
Heizungsart	Zentralheizung

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Beschreibung

Der Energieausweis wird gerade erstellt
Diese ehemalige Hofstelle bietet eine besondere Grundlage für Interessenten, die ein Anwesen mit Wohnhaus, Nebengebäuden und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Zum Objekt gehören ein Wohnhaus, die ehemaligen Stallungen mit Tenne sowie ein weiteres Gebäude mit drei Garagen.
Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Mitte 1960 ungefähr wurden Renovierungsarbeiten vorgenommen. Im Wohnhaus wurden teilweise bereits Betondecken eingezogen, zudem wurde das Haus unterfangen. Einige Fenster wurden ausgetauscht, außerdem wurde eine massive Treppe in das Obergeschoss eingebaut.
Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Holz; die Brennstelle befindet sich in der Küche. Der verschalte Dachstuhl eröffnet zusätzliche Optionen für künftige Ideen und Konzepte.
Direkt angrenzend an das Wohnhaus befinden sich das ehemalige Stallgebäude sowie die Tenne. Diese Gebäudeteile bieten Raum für Lagerung, Hobby, Handwerk oder eine individuelle Weiterentwicklung im Rahmen der baulichen Möglichkeiten. Ergänzt wird das Ensemble durch ein separates Gebäude mit drei Garagen.
Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist der herrliche Garten mit altem Walnussbaum. Die Hofstelle vereint damit Wohnnutzung, Nebenflächen und Außenbereich zu einem Objekt mit eigenständigem Charakter und viel Raum für persönliche Gestaltung.
**Die Photovoltaikanlage ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann bei Interesse abgelöst werden. Der Wert der Anlage beträgt ca. 60.000 EUR.

Ausstattung Beschreibung

Die Immobilie bietet eine funktionale Raumaufteilung über mehrere Ebenen. Das Objekt benötigt eine Modernisierung, hier können Sie Ihre eigenen Ideen umsetzen.
Im Erdgeschoss stehen ein Wohnzimmer, eine Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, ein Duschbad mit Gäste-WC sowie ein zweiter Eingang mit Garderobenbereich auf der Nordseite zur Verfügung.
Das Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC.
Das verschalte Dachgeschoss ist ausbaufähig und bietet zusätzliches Potenzial für eine

individuelle Nutzung.
Zur Ausstattung gehören Bodenbeläge aus Laminat, Fliesen und CV. Die vorhandenen Holzfenster sind älteren Baujahres. Massive Treppen verbinden die Geschosse. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Lage

Warmisried ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Unteregg im Unterallgäu – umgeben von Natur und Ruhe, ideal für Familien. Der Ort bietet einen eigenen Kindergarten sowie ein Gemeindehaus, das als Treffpunkt für Veranstaltungen dient. Ein neuer Radweg verbessert die Anbindung an den Mindeltal-Radweg und die Nachbarorte.
Warmisried ist ideal für Familien, die ländliche Ruhe mit einer aktiven Dorfgemeinschaft und guter Grundversorgung verbinden möchten.
Es gibt auch noch eine Dorfwirtschaft, die von den Einwohnern selbst betrieben wird sowie ein reges Vereinsleben: einen überregional erfolgreichen Tischtennisverein, den Frauenbund und die Freiwillige Feuerwehr. Im Ort leben viele junge Familien.
Warmisried liegt auf 825 m Höhe, im Winter wird bei Schneefall eine Langlaufloipe gespurt. Der Ort überzeugt durch seine naturnahe Umgebung mit viel Platz zum Spielen und Erholen. Für Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind die nahegelegenen Orte Dirlewang und die Kreisstadt Mindelheim gut erreichbar. Die A96 sowie den Bahnanschluss München-Lindau in Stetten oder Mindelheim erreichen Sie in Kürze.

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de



Kinderzimmer



Bad



Ehemaliger Stall



Garagen

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de