



IMMO WILD

TRADITIONELL - ZENTRAL – INDIVIDUELL
Ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen
mit Wohn- und Wirtschaftstrakt in Denklingen



ADRESSE

Hauptstraße 3
86920 Denklingen

KAUFPREIS

689.500,00 €

Ansprechpartner:
Max Hirschauer
Birkenweg 25
86972 Altenstadt

ImmoWild GmbH
Tel.: +49 8861 9336005
E-Mail: info@immowild.de
www.immowild.de

FAKTEN

Objektart **Häuser**

Kaufpreis **689.500,00 €**

Kategorie **Wohnhaus mit
Wirtschaftstrakt**

Käuferprovision **2,38 % inkl. MwSt.**

Baujahr **1735/1964/1986**

Energieausweis **nicht notwendig**

Zustand **renovierungsbedürftig**

Heizungsart **Öl-Zentralheizung
Holzofen**

Wohnfläche **ca. 335 m²**

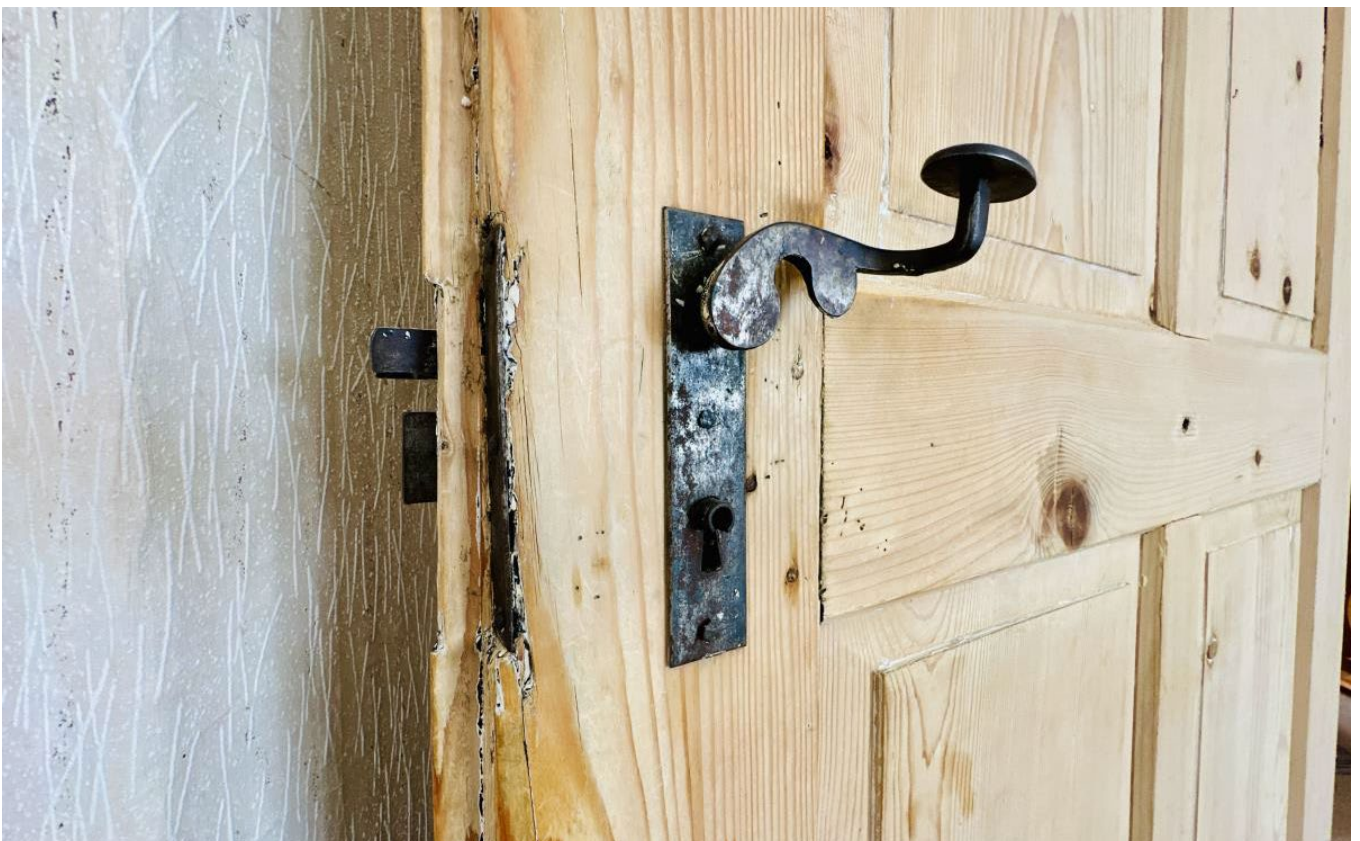
Denkmalschutz **Wohngebäude**

Grundstücksgröße **ca. 1.967 m²**

Stellplätze **Garage
5 Außenstellplätze**

Anzahl Zimmer **8**

Übernahme **nach Vereinbarung**



VIEL FLÄCHE - MEHR MÖGLICHKEITEN

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen in Denklingen bietet eine einzigartige Gelegenheit für Liebhaber historischer Immobilien, die den Charme vergangener Zeiten mit modernen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Das Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.967 m² in der Ortsmitte von Denklingen. Es wurde ursprünglich im Jahr 1735 in Massivbauweise erstellt und befindet sich in einem modernierungsbedürftigen Zustand, der Raum für individuelle Gestaltung lässt. Die Bausubstanz ist solide.

Der Wohnbereich des Gebäudes steht unter Denkmalschutz, was den Erhalt des historischen Flairs garantiert, aber auch bestimmte Auflagen bei Renovierungsarbeiten mit sich bringt. Da für das Wirtschaftsgebäude **kein Denkmalschutz** besteht, ist für diesen Teil ein Umbau oder auch ein kompletter Neubau nach neuesten Baustandards und mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten denkbar (**Bebauung mit max. zwei Doppelhäusern => 4 WE oder 2 Einfamilienhäusern**).

Der Wohntrakt auf der Nordwestseite des Grundstücks verfügt über ca. 335 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen (Vollgeschosse). Über zwei separate Eingänge gelangen Sie in den weitläufigen Flur mit Treppenhaus ins Ober- und Kellergeschoss. Von hier aus sind Wohnküche mit angrenzender Kammer, Speis, Räume für Waschküche, Bad und WC (nicht fertiggestellt) sowie zwei weitere Zimmer erreichbar. Außerdem ist eine innenliegende Garage nutzbar.

Über eine Holzwangentreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit Flur und drei Zimmern baugleich zum Erdgeschoss im vorderen Gebäudeteil. Die Raumhöhe ist mit ca. 2,70 m überdurchschnittlich hoch. Im Jahr 1986 wurde im mittleren Bereich eine geräumige 3-Zimmer Wohnung mit ca. 119,05 m² ausgebaut. Diese verfügt über Flur, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer und zwei Schlafzimmer.

Das großflächige Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Aufgrund der nahezu stützenfreien Konstruktion besteht die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu generieren. Zusätzlich ist das Wohnhaus mit einem Gewölbekeller teilunterkellert.

Der Wirtschaftstrakt wurde im Jahr 1964 nach einem Brand wiederaufgebaut. Im Erdgeschoss (Massivbau) sind der ehemalige Stall, Milchammer, Tenne, Durchfahrt und Siloanlage untergebracht. Das Obergeschoss (Holzkonstruktion) wurde vorwiegend als Lagerraum genutzt.

Das Objekt eignet sich sowohl für private Nutzer, die ein einzigartiges Zuhause suchen, als auch für Investoren, die die Immobilie restaurieren und weiterentwickeln möchten. Nutzen Sie diese seltene Möglichkeit ein historisches Anwesen mit Charakter und großem Potenzial zu erwerben und verwirklichen Sie Ihre Vorstellungen!

Übernahme nach Vereinbarung.

DETAILS

Zur weiteren Ausstattung des Wohnhauses gehören:

- Bodenbeläge: Holzdielen, Naturstein, Fliesen, Laminat, Parkett und Teppich
- zweifach verglaste Holz- und Kunststofffenster
- Holzfensterläden
- Badezimmer Obergeschoss mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC
- Öl-Zentralheizungsanlage mit Heizkörper (stillgelegt)
- Anschluss an eine Erdgasheizung jederzeit möglich
- Holzofen in Küche Erdgeschoss
- Kachelofen im Wohnzimmer Obergeschoss

AUSSTATTUNG



ZENTRAL UND OPTIMAL ANGEBUNDEN

Die Gemeinde Denklingen mit knapp 3.000 Einwohner liegt im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech ca. 17 km südlich der Kreisstadt Landsberg am Lech an der Bundesstraße B17.

Durch ihre verkehrsbegünstigte Lage ist die Gemeinde ein Ausgangspunkt für Fahrten und Ausflüge in alle Richtungen. Sowohl Augsburg (B17 Richtung Norden), die Landeshauptstadt und der Bodensee (A96 Lindau/München) als auch die Berge sind in überschaubarer Fahrzeit erreichbar.

In Denklingen finden Sie ein umfangreiches Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Vereinen, ob für sportlich Ambitionierte, für Familien mit Kindern oder für die ältere Generation. Die Nähe zur Natur mit großen Waldgebieten und freien Feldern verspricht Ruhe und Erholung.

Denklingen verfügt über einen Kindergarten mit Kinderkrippe und eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in Schongau oder Landsberg (Gymnasium, Real- und Mittelschule) und in Fuchstal/Leeder (Mittelschule) zu besuchen.

Ein Dorfladen und Allgemeinärzte/Facharztpraxen vor Ort sowie ein Supermarkt und eine Apotheke im benachbarten Fuchstal decken die Bedürfnisse des täglichen Lebens und die gesundheitliche Versorgung ab.

Näheres über Denklingen erfahren Sie auch im Internet unter <https://www.denklingen.de/>



Handelt es sich beim Auftraggeber um einen Verbraucher gemäß § 13 BGB und wird dieser Vertrag entweder außerhalb der Betriebsstätte des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes über Fernkommunikationsmittel geschlossen, gilt nachfolgende Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht:

Der Auftraggeber hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

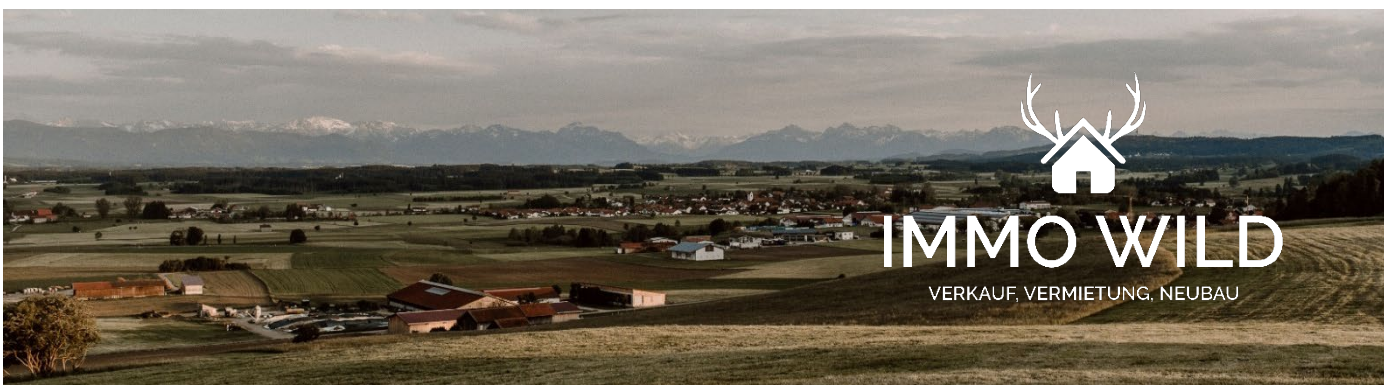
Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss der Auftraggeber der **ImmoWild GmbH, Birkenweg 25, 86972 Altenstadt, Tel. 08861/9336005, E-Mail info@immowild.de**, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Auftraggeber die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

Folgen des Widerrufs:

Sollte der Auftraggeber diesen Vertrag widerrufen, hat ihm der Makler alle Zahlungen, die er vom Auftraggeber erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Makler eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet der Makler dasselbe Zahlungsmittel, das der Auftraggeber bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit dem Auftraggeber wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden dem Auftraggeber wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

WIDERRUFS- BELEHRUNG



INFO

Wir weisen darauf hin, dass dieses Angebot für den Erwerber provisionspflichtig ist. Im Erfolgsfall werden wir eine Käuferprovision in Höhe von 2 % (zzgl. gesetzlicher MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen, verdient bei Vertragsabschluss, fällig 4 Wochen nach Vertragsabschluss. Wir haben mit dem Verkäufer einen Vertrag mit Provision in gleicher Höhe abgeschlossen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

BILDERGALERIE



ANSICHT WEST



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



VOGELPERSPEKTIVE



FLUR ERDGESCHOSS



KÜCHE ERDGESCHOSS



FLUR OBERGESCHOSS



ZIMMER NORD OBERGESCHOSS



FLUR WOHNUNG OBERGESCHOSS



WOHNZIMMER WOHNUNG OBERGESCHOSS



SCHLAFZIMMER WOHNUNG OBERGESCHOSS



BADEZIMMER WOHNUNG OBERGESCHOSS

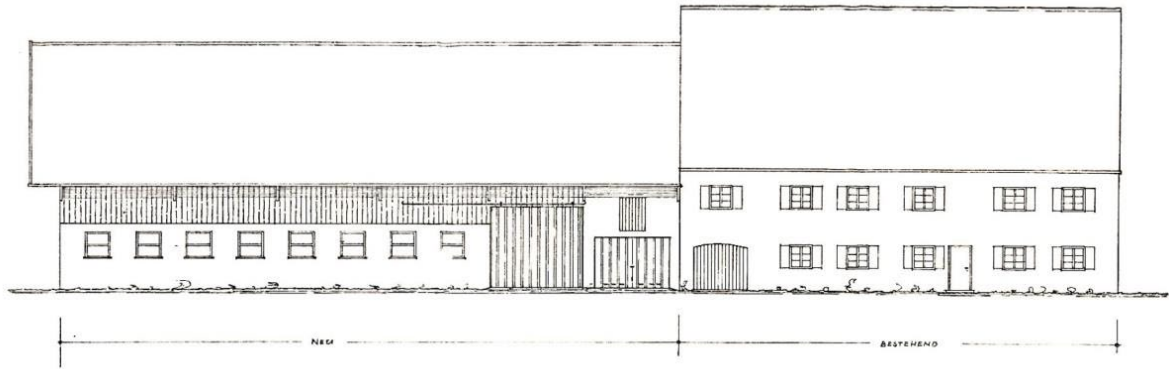


DACHBODEN WOHNHAUS

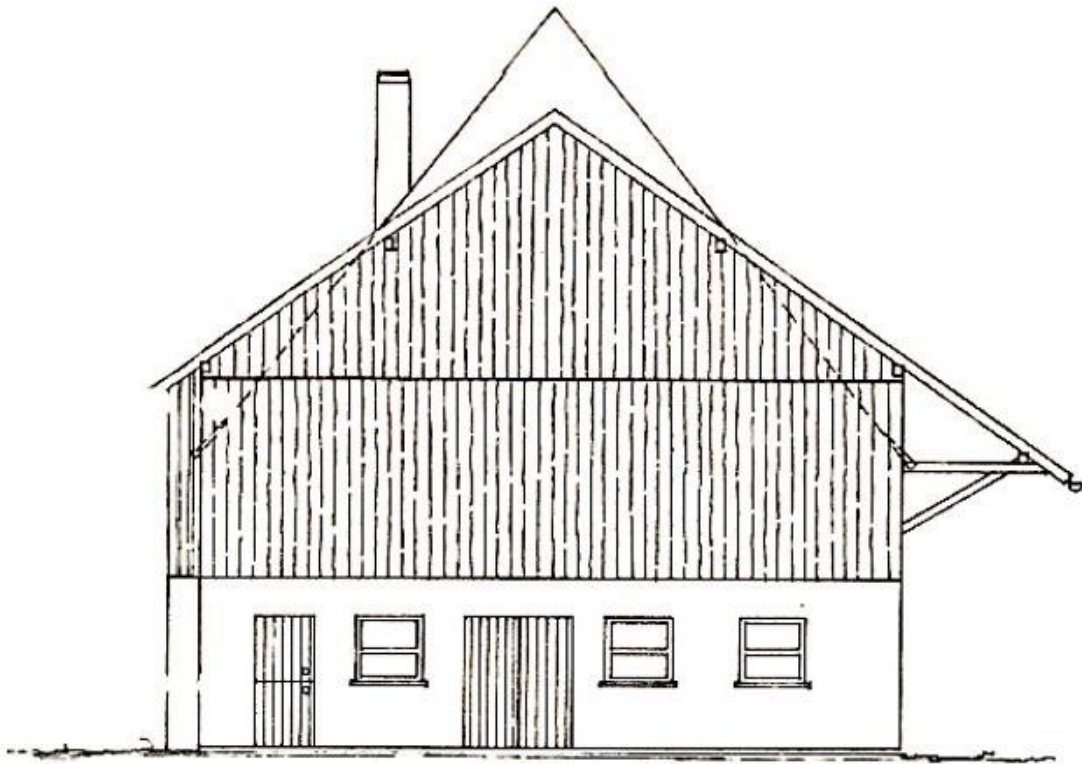


WIRTSCHAFTGEBÄUDE

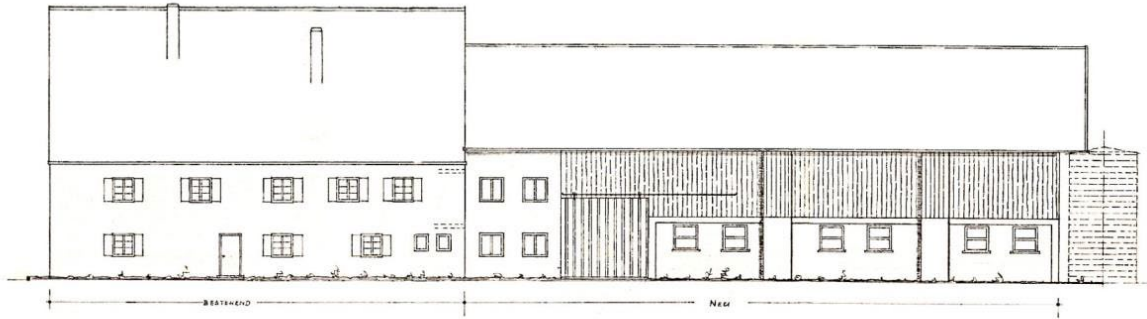
ANSICHTEN UND SCHNITTE



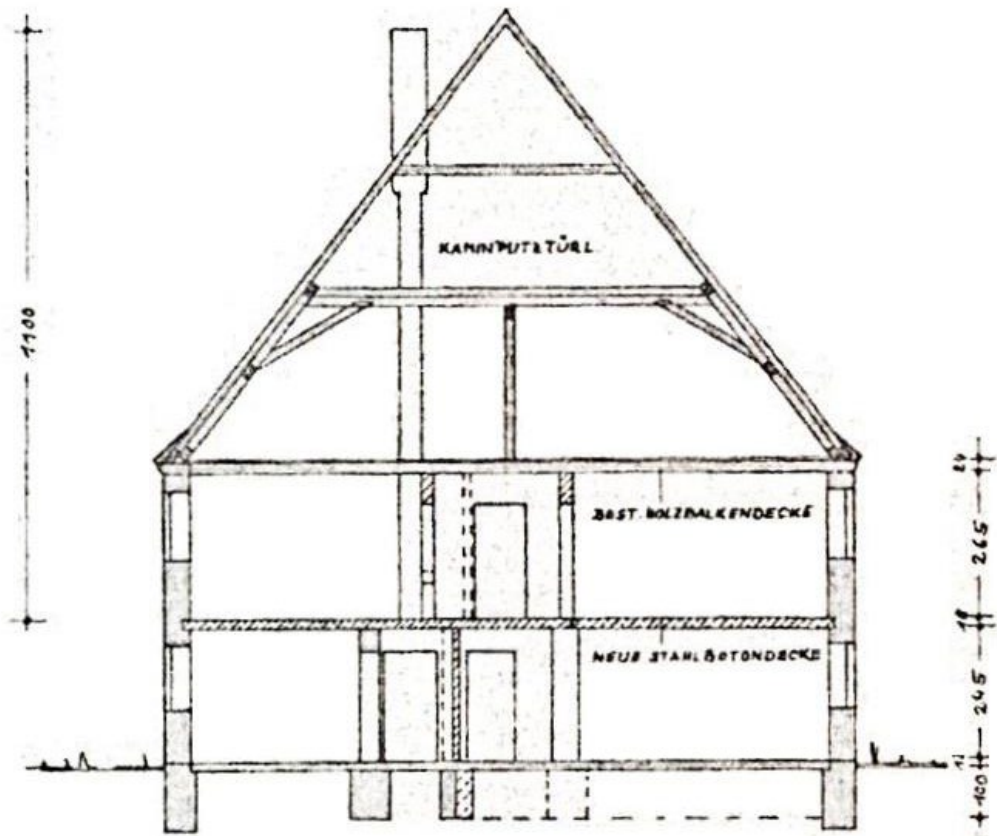
ANSICHT NORDOST



ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST



SCHNITT WOHNHAUS

GRUNDRISS WOHNHAUS ERDGESCHOSS

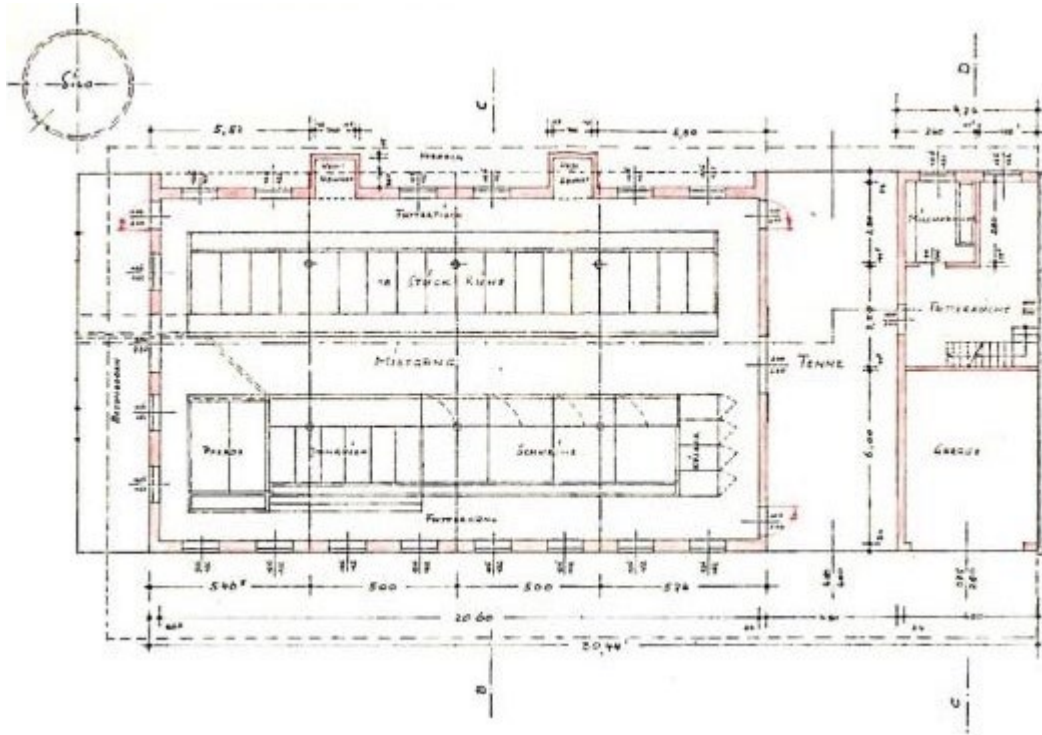


GRUNDRISS WOHNHAUS OBERGESCHOSS

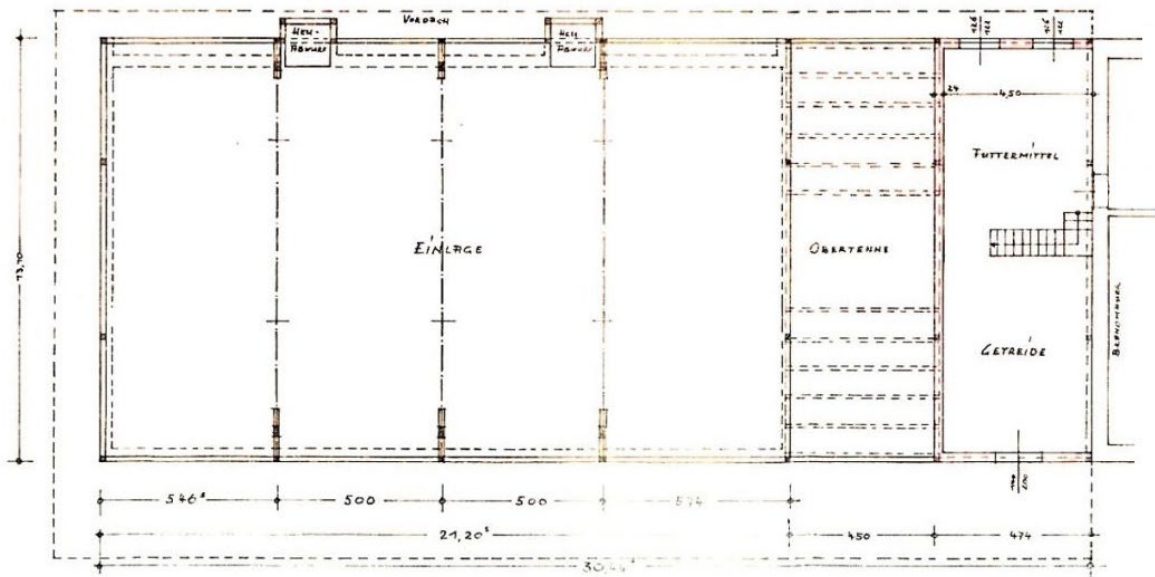


Exposéplan, nicht maßstäblich

GRUNDRISSE GEBÄUDE



GRUNDRISS WIRTSCHAFTSGEBÄUDE ERDGESCHOSS



GRUNDRISS WIRTSCHAFTSGEBÄUDE OBERGESCHOSS

