

# Exposé

**Einfamilienhaus in Bissingen / Fronhofen**

**Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus mit idealen  
Voraussetzungen zur Fertigstellung VB**



Objekt-Nr. OM-419953

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **180.000 €**

Ansprechpartner:  
Kohler Gabriel

Fronhofen 38  
86657 Bissingen / Fronhofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	01.04.2026
Grundstücksfläche	492,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses idyllisch gelegene Einfamilienhaus im Markt Bissingen bietet Raum für Inspiration.

Das Anwesen wurde ca. 1900 erbaut und wurde über die Jahre immer wieder instand gehalten und modernisiert.

Es verfügt über 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 492 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer Halle aus Holz mit 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorgesehen für zwei Pkw mit jeweils einem Schiebetor und ausreichend Platz für evtl. Brennholz und Gerätschaften.

Das Wohnhaus bietet die perfekte Grundlage für alle, die ihr Zuhause selbst gestalten möchten.

Der dazugehörige Garten ist noch individuell gestaltbar und bietet Platz zur Erholung.

Wer ein idyllisches Zuhause sucht findet hier ein echtes Schmuckstück mit viel Potential.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Fernwärmemeanschluss mit einer Wärmetauscher Station und einem 158 Liter Warmwasserspeicher sowie einer Fassadendämmung.

In der Teilsanierung wurde bereits erneuert:

- Strom-Hausanschlusskasten, Erdkabel zum Sicherungskasten, Sicherungskasten und Verkabelung mindestens zu den ersten Verteilerdosen abgeschlossen
- Haus-Erdung / Erdungsspieß 2,5 Meter Tief plus stabile Verbindung zum Sicherungskasten (alles Edelstahl V4A)
- Der Wassereingang mit Wasseruhr, Grünbeck-Filter und Verteiler mit weiterlaufenden Aluverbundleitungen ist ebenso erneuert und in einem Unterputzkasten im Bad (UG) untergebracht
- Frostsicherer Außenwasserhahn
- Kamin im EG abgestützt und neu gemauert
- Kamin Edelstahleinsatz mit Wartungsklappe im EG und OG, EG mit Anschluss für Holzofen / Pelletofen
- Haustüre dreifach-verglast, dreifach-Verriegelung, Fingerprint, Automatische Ver- und Entriegelung, Smart Home Funktionen möglich
- Sockel bis auf zwei Seiten und bis auf Gewebeputz erneuert, Wetterseite mit Ablaufrinne
- Außensteckdose
- Wohnzimmer mit Fußbodenheizung bis auf Fenster, Wendeltreppe und kleinere Details komplett renoviert
- Der Holzständeranbau haustürseitig ist von innen komplett entkernt worden. Der Neuaufbau ist noch nicht abgeschlossen, aber vom Fortschritt bis zur Fußbodenheizung durchgeführt

- Verrohrungen an der Heizungsstation sind ebenfalls erneuert

Für die Fortführung der Teilrenovierung sind mit enthalten:

- Dämmung für Aufbau Fußbodenheizung-Anbau
- Zwei dreifach-verglaste Fenster
- Glastüre für Windfang
- Türe für WC (Eingang)
- Wand WC + Drückergarnitur für bereits montierten Spülkasten
- Durchlauferhitzer (für Notfall-Fernwärmeausfall) Anschlüsse sind vormontiert
- Fliesen
- Aluverbundrohr für Frischwasser
- Edelstahlrohr für einen 180° Spindeltreppenvorlauf

Baumaterialien und Gerätschaften vor Ort sind Inklusive:

- Ein gebremster Zwei-Tonnen Anhänger
- Ein Wig-Schweißgerät der Marke Rehm
- Eine Betonmaschine mit 16A Anschluss (Die Halle aus Holz verfügt über einen 16A Anschluss)
- Ein Elektroschlag/Bohrhammer mit Zubehör
- Eine Benzin-Heckenschere
- Ein Benzin-Rasenmäher mit Fangkorb ohne Antrieb
- Kleine Rüttelplatte
- Eine Schlitzsäge
- Eine Schleif-Poliermaschine
- Presswerkzeug für Aluverbundrohre
- + noch einige weitere Dinge

Auch enthalten sind:

- Küche ohne Elektrogeräte außer eine große Kühlgefrierkombination der Firma Haier
- Ein Schwedenofen der Firma Oranier
- Ein Pioneer Surround System 5.1 mit Beamerverkabelung in der Decke
- Sofa

Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Erweiterung

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche

### **Sonstiges**

Energieausweis ist in Arbeit und liegt in Kürze bei.

Übergabe idealerweise ab April 2026 oder nach individueller Absprache möglich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Fronhofen und gehört zum Markt Bissingen, im Landkreis Dillingen an der Donau.

Fronhofen ist ruhig gelegen und beeindruckt mit seiner einmaligen Landschaft und kurzen Wegen ins Grüne.

Ideal für Familien die ein entspanntes Wohnumfeld suchen.

Alle größeren umliegenden Städte, z.B. Donauwörth, Dillingen und Nördlingen sind innerhalb von 20 km zu erreichen. Airbus Donauwörth 19 km.

Die Marktgemeinde Bissingen liegt nur 4 km entfernt und hat als Infrastrukturangebot Kindergarten, Schule, Bäcker, Supermarkt, Gemeindeamt, Sparkasse sowie Raiffeisenbank, Ärzte, Apotheke und ein Seniorenheim.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

