

Schemmerhofen / Aßmannshardt

## 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Ortskern von Aßmannshardt

Objektnummer: 26163010



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

**KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26163010	Kaufpreis	85.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1920		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

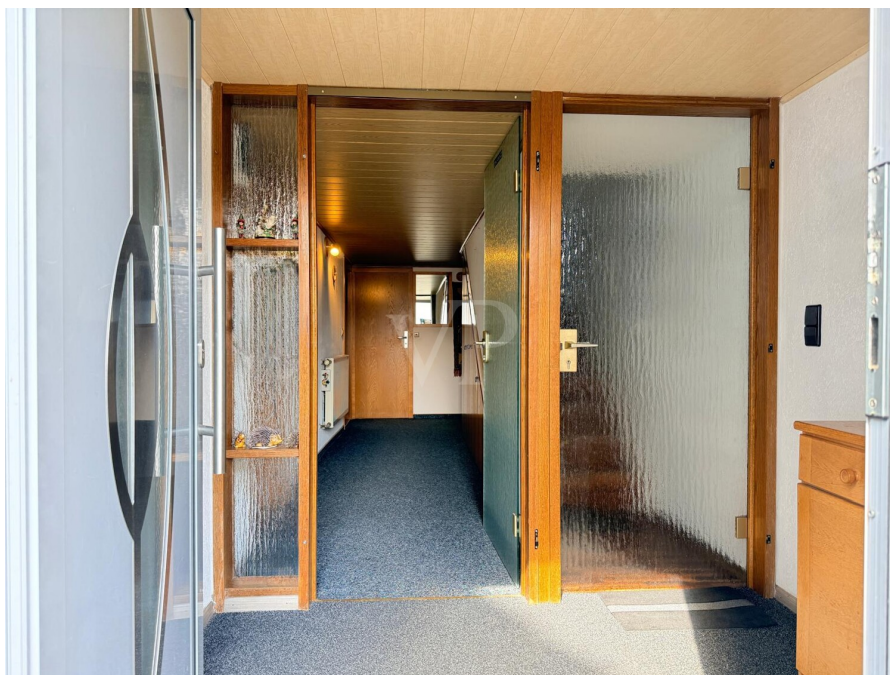
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.03.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	370.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1993

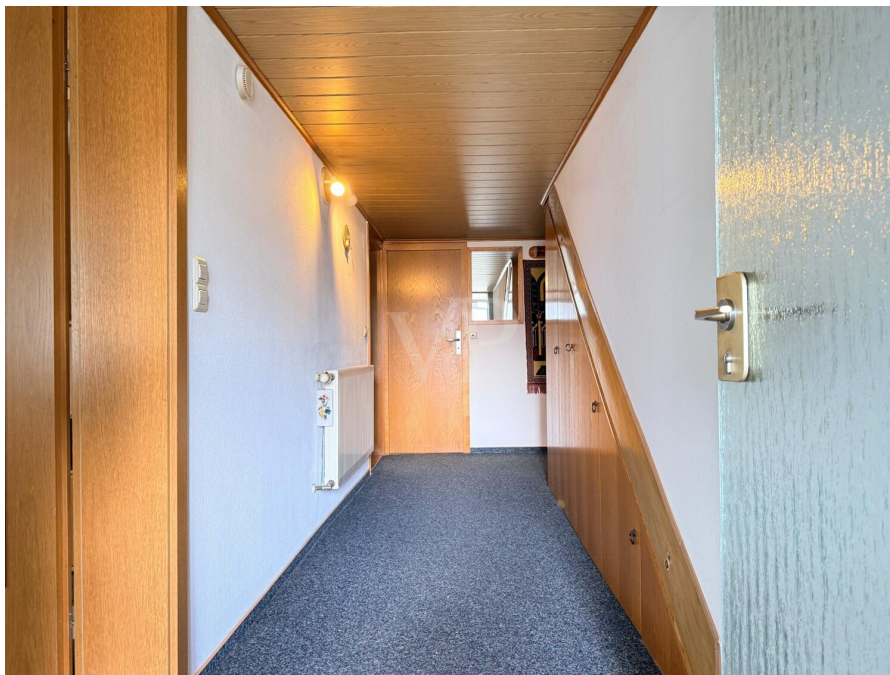
Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

## Die Immobilie



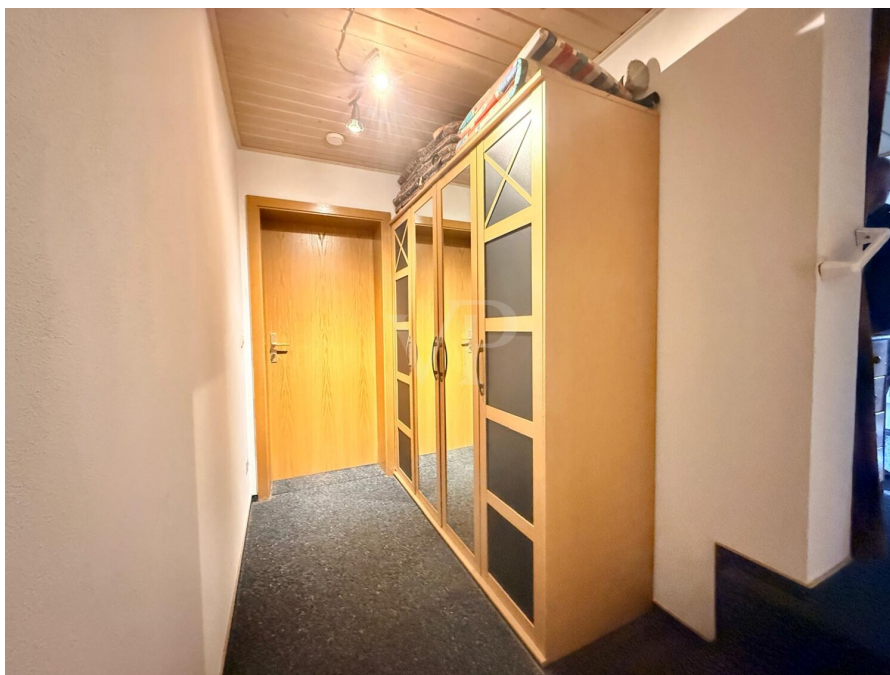
Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

## Die Immobilie



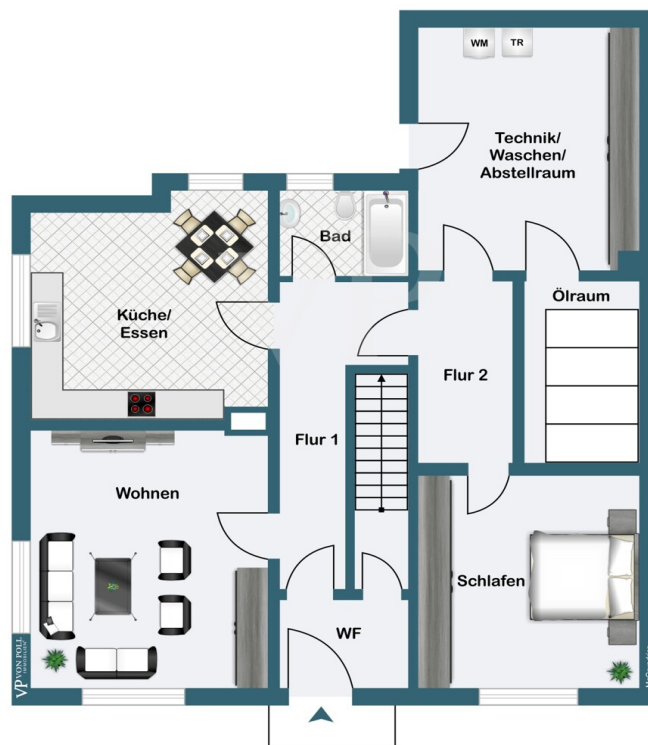
Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt

## Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt**

## **Ein erster Eindruck**

Diese renovierungsbedürftige Erdgeschosswohnung befindet sich in einem charmanten Bauernhaus aus dem Jahr ca. 1920 und überzeugt durch ihren besonderen Charakter.

Der Zugang erfolgt über einen gemeinsamen Eingangsflur, von dem aus sowohl diese Wohnung als auch die Einheit im Obergeschoss erreichbar sind. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in die Zentrale Diele, von der aus man jeden Raum erreichen kann.

Linkerhand befindet sich das helle Wohnzimmer mit zwei großzügigen Fenstern, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Weiter entlang der Diele liegt auf der linken Seite die geräumige Wohnküche, ausgestattet mit einer Einbauküche und einer gemütlichen Eckbank. Von hier aus besteht zudem Zugang zu einem kleinen, praktischen Gewölbekeller.

Geradeaus von der Diele aus erreicht man das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet ist. Auf der rechten Seite befindet sich das Schlafzimmer.

Zur Wohnung gehört außerdem ein gemeinschaftlich genutzter Heiz- und Waschraum. Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei zur Verfügung stehende Stellplätze und der gemeinsam zu nutzende Garten.

Die zentrale Lage im Ort ermöglicht eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr ca. 1920
- 2 Zimmer (Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer)
- 1 Wohnküche
- Diele, Bad
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich
- 1 Kellerraum
- 1 gemeinschaftlicher Waschaum
- 2 Stellplätze

**Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt**

## **Alles zum Standort**

**Attraktive Wohnlage in Aßmannshardt - Gemeinde Schemmerhofen**

**Aßmannshardt, ein charmant gewachsener Teilort der Schemmerhofen im Landkreis Biberach, bietet eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur. Die ländlich geprägte Umgebung macht den Ort besonders attraktiv für alle, die Wert auf Lebensqualität, Erholung und ein angenehmes Wohnumfeld legen.**

**Die Nähe zur Kreisstadt Biberach an der Riß ermöglicht eine schnelle Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Gleichzeitig profitiert man in Aßmannshardt von einer entspannten Wohnatmosphäre abseits von Hektik und Verkehr.**

**Das Ortsbild ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Anwesen und einer intakten Dorfgemeinschaft. Umgeben von Wiesen, Feldern und kleinen Waldgebieten bietet die Region ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Spaziergehen oder einfach zum Entspannen im Grünen.**

**Durch die gelungene Verbindung von ländlichem Charme und guter Infrastruktur stellt Aßmannshardt eine äußerst gefragte Wohnlage dar – insbesondere für Paare, Familien und Ruhesuchende, die ein Zuhause mit hoher Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Oberschwabens suchen.**

**Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26163010 - 88433 Schemmerhofen / Aßmannshardt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christiane Zimmermann**

---

**Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß**

**Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0**

**E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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