

**Haldenwang/Hafenhofen**

# **Ruhe und Effizienz: Viel Platz Pelletheizung und Solarthermie**

**Objektnummer: 26450004**



**KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.270 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen**

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

Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26450004               | Kaufpreis                  | 435.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 158 m <sup>2</sup> | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                      | Modernisierung / Sanierung | 2008  |
| Schlafzimmer | 4                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                      | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |
| Baujahr      | 1965                   |                            |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |                            |   |

Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                      |                             |                      |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| Wesentlicher Energieträger | <b>Pellet</b>        | Energieausweis              | <b>VERBRAUCH</b>     |
| Energieausweis gültig bis  | <b>23.03.2036</b>    | Endenergieverbrauch         | <b>82.00 kWh/m²a</b> |
| Befuerung                  | <b>Pelletheizung</b> | Energie-Effizienzklasse     | <b>C</b>             |
|                            |                      | Baujahr laut Energieausweis | <b>1965</b>          |

Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

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



Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen

## Grundrisse



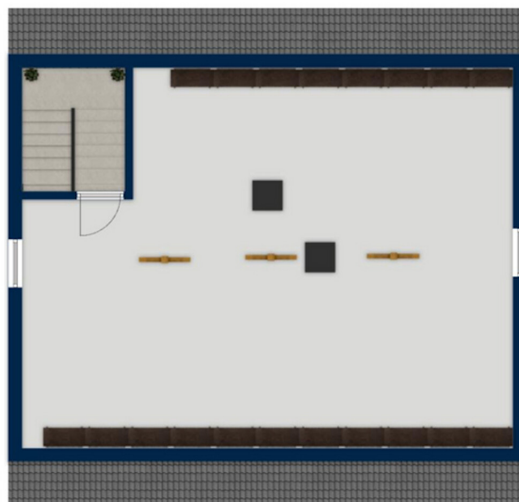
Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.

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: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1965 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Ortsrandlage in Hafenhofen, einem Teilort von Haldenwang. Die Wohnfläche von circa 158 m<sup>2</sup> verteilt sich auf fünf Zimmer, und bietet viel Platz für eine Familie oder für großzügiges Wohnen und Arbeiten. Das weitläufige Grundstück umfasst etwa 1.270 m<sup>2</sup> und bietet einen schönen Blick über Wiesen und Wald. Die kontinuierliche Instandhaltung und die zurückliegenden Modernisierungen machen dieses Haus besonders attraktiv: Im Jahr 1999/2000 wurden die Fenster sowie Bäder und WC erneuert. 2008 wurden eine effiziente Holz-Pelletheizung in Kombination mit einer Solarthermie-Anlage sowie ein Vollwärmeschutz und eine neue Haustür installiert.

### Zentrum des Familienlebens im Erdgeschoss

Das große, helle Wohnzimmer und die freundliche, geräumige Küche dominieren das Erdgeschoss. Beide haben einen direkten Zugang zur großen Süd-West-Terrasse und werden den Mittelpunkt Ihres Familienlebens bilden. Die Küche bietet Platz für einen gemütlichen Essbereich am großen Fenster zum Garten hin. Im Wohnzimmer gibt es einen Kaminanschluss. Der vorhandene Kaminofen entspricht zwar nicht mehr den aktuellen Vorgaben für den normalen Betrieb, lässt sich aber leicht durch ein aktuelles Modell ersetzen, sodass Sie bald gemütliche Abende am heimeligen Herd genießen können. Die Terrasse bietet unter einem weiten Blätterdach einen wunderbaren Rückzugsbereich im Freien. Ein gut dimensioniertes Arbeits- oder Schlafzimmer und ein helles Bad mit Eck-Badewanne und WC vervollständigen das Raumangebot im Parterre.

### Schlaf- und Rückzugsräume im Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene, helle Schlafzimmer, eines davon deutlich größer als die beiden anderen und mit einem großen französischen Balkon ausgestattet. Hier kann auch ein großzügiges zweites Wohnzimmer entstehen. Alle Räume sind hell und freundlich. Hier werden die idealen Rückzugsbereiche für alle Familienmitglieder entstehen. Das Badezimmer auf dieser Etage verfügt über eine große Dusche. Das WC ist hier separat. Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus gut zugänglich, aber nicht ausgebaut (Kaltdach). Dieser Bereich ist vor allem als Lagerfläche nutzbar. Im Keller finden sich eine Waschküche mit einer zusätzlichen Dusche, der große Heizraum mit Ausgang zur Außentreppe, der Lagerraum für die Holzpellets und zwei weitere Räume, die sich als Werkstatt oder Lagerräume nutzen lassen. In einem dieser freien Räume ist ein deutlicher Wasserschaden sichtbar. Vermutlich dringt an der Nordwestecke des Hauses Feuchtigkeit ein. Hier besteht Handlungsbedarf.

### Außenbereich

**Das große Grundstück ist leicht terrassiert und bietet viel Platz für gärtnerische Ambitionen, Spiel und Freizeit oder auch Kleintierhaltung. Es gibt einen beachtlichen Pflanzenbestand, aber auch deutlichen Bedarf, hier wieder ordnend einzugreifen und dem Grundstück zu neuer Blüte zu verhelfen. Die Garage mit angrenzendem Geräteraum ist in die Jahre gekommen und wird ein neues Dach benötigen. Die befestigten Wege und Terrassen rund ums Haus sowie die große Einfahrt befinden sich dafür in einem sehr ordentlichen Zustand.**

**Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen**

## **Ausstattung und Details**

- + **Baujahr 1965**
- + **ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- + **ca. 1.270 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- + **5 Zimmer**
- + **2 Bäder**
- + **separates WC**
- + **Fenster (1999)**
- + **Vollwärmeschutz und Haustür (2008)**
- + **Pelletheizung mit Solarthermie (2008)**
- + **Garage**
- + **Süd-West-Terrasse**
- + **Ortsrandlage**

**Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Haldenwang liegt malerisch im Nordosten des schwäbischen Landkreises Günzburg zwischen Augsburg und Ulm. Sie umfasst die Orte Haldenwang, Konzenberg, Eichenhofen, Hafenhofen und den Weiler Mehrenstetten. Die ländlich geprägte Gemeinde fügt sich harmonisch in die idyllische Landschaft am östlichen Rand des Mindeltals. Sie profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Stadt Burgau mit ihrem umfassenden Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Gaststätten, Handwerksbetrieben, Ärzten und Zahnärzten. Außerdem gibt es dort ein breites Angebot an Sportstätten einschließlich Freibad und Eissporthalle.

### **Idyll im Hinterland von Burgau**

Hafenhofen besticht durch seinen ruhigen, ländlichen Charakter und die harmonische Einbettung in die sanft hügelige Landschaft am östlichen Rand des Mindeltals. Der Ortsteil bietet ein angenehmes Wohnumfeld, das dörfliche Gelassenheit mit einer lebendigen Dorfgemeinschaft verbindet.

### **Bildung und Infrastruktur**

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich im Nachbarort Konzenberg. Die nächste Grundschule ist in Haldenwang, die weiterführenden Schulen in Burgau, Wettenhausen und Günzburg sind mit dem Bus gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Gastronomie und ein breites Freizeitangebot finden sich ebenfalls in der nur wenige Minuten entfernten Stadt Burgau.

### **Verkehrsanbindung**

Mit dem Auto ist Burgau mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und seinem Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm–Augsburg schnell erreicht. Die Auffahrt zur Autobahn A8 ist nur wenige Kilometer entfernt. Damit sind Augsburg und Ulm, München und Stuttgart in bequemer Reichweite. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – unter anderem durch den Flexibus – ermöglicht flexible und individuelle Fahrten innerhalb des Landkreises. Damit vereint Hafenhofen naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

**Objektnummer: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen**

## 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: 26450004 - 89356 Haldenwang/Hafenhofen**

## **Ansprechpartner**

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

**Björn Pampuch**

---

**Mühlstraße 3, 89331 Burgau**  
**Tel.: +49 8222 - 99 51 951**  
**E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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