

Mönchsdeggingen / Schaffhausen - Mönchsdeggingen

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, großem Grundstück, viel Nutzfläche und PV-Anlage

Objektnummer: 25248100



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.575 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

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

**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25248100                 |
| Wohnfläche   | ca. 280,6 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 8                        |
| Schlafzimmer | 6                        |
| Badezimmer   | 4                        |
| Baujahr      | 1912                     |
| Stellplatz   | 4 x Garage               |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 395.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2009                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 550 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Kamin,<br>Einbauküche, Balkon                                            |

**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom            | Endenergiebedarf            | 145.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.10.2035       | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuerung                 | Elektro          | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen

## Die Immobilie





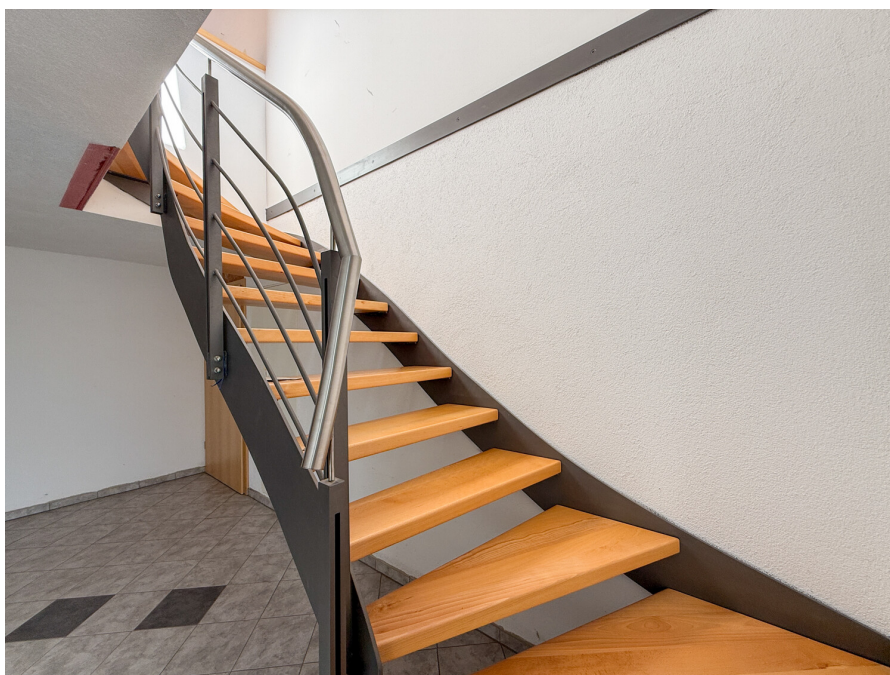
Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen

## Die Immobilie



A graphic showing a smartphone and a laptop displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The laptop screen shows a search results page with a map and property details.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen aus dem Jahr 1912 vereint historischen Charakter mit moderner Erweiterung und eröffnet Ihnen eine besonders attraktive Perspektive: selbst hochwertig wohnen und gleichzeitig Mieteinnahmen generieren.

Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.575 m<sup>2</sup> Fläche erstreckt sich die Immobilie mit insgesamt rund 280,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das besondere Highlight ist die im Jahr 2009 errichtete, bezugsfertige Wohnung im Anbau mit ca. 118,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie präsentiert sich modern, hochwertig ausgestattet und sofort nutzbar – inklusive hochwertiger Einbauküche, praktischen Einbauschränken und effizienter Beheizung über eine Luftwärmepumpe. Hier können Sie ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen und zeitgemäßen Wohnkomfort genießen.

Während Sie die Loftwohnung selbst bewohnen, bietet sich das ursprüngliche Einfamilienhaus mit ca. 161,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche als ideale Perspektive zur wertsteigernden Renovierung und anschließenden Vermietung an. Das Haupthaus befindet sich in gepflegtem, jedoch renovierungsbedürftigem Zustand – eine hervorragende Gelegenheit, durch Modernisierungsmaßnahmen zusätzlichen Wohnwert zu schaffen und nachhaltige Mieteinnahmen zu erzielen. Insgesamt stehen Ihnen 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für attraktive Vermietungskonzepte.

Ergänzt wird das Angebot durch vier Garagenstellplätze sowie beeindruckende ca. 550 m<sup>2</sup> Nutz- und Abstellfläche – perfekt für Lager, Hobby, Werkstatt oder zusätzliche Vermietungsoptionen. Der rund 350 m<sup>2</sup> große Garten bietet darüber hinaus Raum für Erholung oder weitere Gestaltungsideen. Des Weiteren beinhaltet das Immobilienangebot eine PV-Anlage mit 17,75 kWp mit einer Laufzeit bis Oktober 2032.

Dieses Anwesen eignet sich ideal für Eigennutzer mit Weitblick: Wohnen Sie komfortabel in der modernen Loftwohnung im Anbau und entwickeln Sie das Haupthaus zu einer renditestarken Einheit. Die Kombination aus sofort nutzbarem Wohnraum, Entwicklungspotenzial und großzügigem Grundstück macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Selbstnutzer und Kapitalanleger in einem.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses vielseitige Objekt persönlich und zeigen Ihnen die zahlreichen Möglichkeiten, die hier auf Sie warten.

**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Ausstattung und Details**

- + großes Anwesen mit ca. 1.575 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- + Baujahr im Ursprung 1912
- + Anwesen wurde fortlaufend erweitert, erneuert, renoviert und saniert
- + renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit ca. 161,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + bezugsfertige hochwertig ausgestattete Wohnung im Anbau mit ca. 118,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 4 Garagenstellplätze auf dem Grundstück
- + ca. 550 m<sup>2</sup> Nutzfläche / Abstellfläche
- + ca. 350 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- + Loftwohnung im Anbau mit hochwertiger Einbauküche und Einbauschränken
- + Loftwohnung mit Luftwärmepumpe beheizt
- + PV-Anlage mit 17,75 kWp mit Laufzeit bis Oktober 2032



**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## Alles zum Standort

Der idyllische Teilort Schaffhausen gehört zur Gemeinde Mönchsdeggingen im malerischen Donau-Ries-Kreis und steht für naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Genau hier befindet sich die Immobilie – in ruhiger, gewachsener Umgebung mit dörflichem Charakter und viel Freiraum für die ganze Familie.

Schaffhausen überzeugt durch seine angenehme Nachbarschaft, geringe Verkehrsbelastung und eine sichere, familiäre Atmosphäre. Kinder können hier unbeschwert aufwachsen, während Erwachsene die entspannte Lebensweise und das harmonische Miteinander genießen. Die naturnahe Lage bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung und einer soliden Infrastruktur im nahen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in Mönchsdeggingen sowie in den benachbarten Orten wie Harburg (Schwaben) und Bissingen (Schwaben) und sind bequem erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und Apotheken in der Umgebung zuverlässig sichergestellt.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle „Schaffhausen“, die sich nur wenige Schritte entfernt befindet und eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Gemeinden ermöglicht. So vereint Schaffhausen ruhiges Wohnen im Grünen mit praktischer Alltagstauglichkeit.

Diese Kombination aus ländlicher Idylle, familienfreundlicher Struktur und guter Erreichbarkeit macht Schaffhausen zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort. Wer Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein starkes Gemeinschaftsgefühl legt, findet hier den idealen Ort für ein langfristiges Zuhause.

**Objektnummer: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## 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 Handelsregistorauszugs, 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: 25248100 - 86751 Mönchsdeggingen / Schaffhausen -  
Mönchsdeggingen**

## **Ansprechpartner**

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

**Judith Ernst**

---

**Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen**

**Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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