

**Huisheim**

# Historisches und charmantes Zweifamilienhaus mit Garten und Dachterrasse

**Objektnummer: 25248102**



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

**KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 403 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13.5 • GRUNDSTÜCK: 777 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim**

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

Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25248102	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 403 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	13.5		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	3		
Baujahr	1860	Modernisierung / Sanierung	2014
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	211.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1860

Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09081 604267-0

Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25248102 - 86685 Huisheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage eines gewachsenen Dorfkerns und vereint historischen Charme mit außergewöhnlichem Platzangebot. Das massiv errichtete Gebäude aus dem Jahr 1860 blickt auf eine lange Geschichte zurück und bietet mit insgesamt rund 403 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige, barrierefrei gestaltete Wohnung mit ca. 169 m<sup>2</sup>. Diese ist aktuell zum Teil (54 m<sup>2</sup>) vermietet und generiert somit bereits laufende Mieteinnahmen. Das Obergeschoss sowie ein Teil des Erdgeschosses umfassen ca. 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sind mit einem Wohnrecht für die nächsten fünf Jahre belegt, was bei der zukünftigen Planung berücksichtigt werden sollte. So entsteht eine klare Trennung zwischen vermieteter Einheit und Eigennutzung, die Flexibilität und Sicherheit vereint.

Das ca. 777 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt mitten im Dorfkern und fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebung ein. Ein besonderes Highlight ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, der zusätzlichen Freiraum schafft und zum Verweilen einlädt. Der vorhandene Lastenfahrstuhl stellt eine seltene und praktische Ausstattung dar und erleichtert den Alltag erheblich. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und eine Doppelgarage; das Gebäude ist nicht unterkellert.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. 2013 erfolgte die Erneuerung der Gas-Zentralheizung sowie die Sanierung mehrerer Bäder. 2014 wurden Schallschutzfenster eingebaut, ein Großteil der Elektroleitungen erneuert sowie Fassade, Böden und die Dachterrasse saniert.

Aufgrund dieser Maßnahmen bietet die Immobilie eine solide Basis und eröffnet durch ihren aktuellen Zustand vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohn- und Nutzungsideen individuell umsetzen möchten. Die solide, massive Bauweise bildet hierfür eine hervorragende Grundlage. Ein Energiebedarfsausweis der Klasse H liegt vor und unterstreicht den historischen Charakter des Hauses.

Für einen Teil der Immobilie besteht ein Wohnrecht mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Dieses ist bei der zukünftigen Planung und Nutzung entsprechend zu berücksichtigen. Nach Ablauf dieses Zeitraums steht die betreffende Wohneinheit uneingeschränkt zur Verfügung, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Diese Immobilie richtet sich an Liebhaber großzügiger, charaktvoller Häuser im Dorfkern, die den Charme eines historischen Anwesens (ohne Denkmalschutz) schätzen und das vorhandene Potenzial langfristig entwickeln möchten.

**Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim**

## Ausstattung und Details

- + Wohnfläche: ca. 403 m<sup>2</sup>, inkl. Einliegerwohnung (ca. 169 m<sup>2</sup>)
- + Einliegerwohnung mit separatem Zugang und Einbauküche
- + Böden: Fliesen, Parkett, Laminat und Kork
- + Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- + Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- + Rollläden an vielen Fenstern
- + Lastenaufzug
- + Eine Garage und eine Doppelgarage
- + kein Denkmalschutz

**Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim**

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich im beschaulichen Ortskern von Huisheim, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Donau-Ries im bayerischen Schwaben. Huisheim zeichnet sich durch seine ländlich-idyllische Lage zwischen weitläufigen Feldern und dem Naturpark Altmühltal aus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität in ruhiger, naturnaher Umgebung. Die Gemeinde verfügt über eine gute Dorfinfrastruktur mit Dorfläden, Kindergarten, Grundschule sowie vielfältigen Vereinen und Freizeitangeboten, die den Alltag bereichern und ein starkes Gemeinschaftsgefühl prägen.

Verkehrstechnisch ist Huisheim sehr gut angebunden: Über nahegelegene Landstraßen und die Bundesstraße B2 gelangen Sie komfortabel und schnell in die umliegenden Zentren. Die historische Stadt Nördlingen, mit einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiterführenden Schulen, ist in ca. 20–25 Minuten per Auto erreichbar, Donauwörth erreicht man in etwa 30 Minuten. Dank dieser Lage profitieren Sie von kurzen Pendelzeiten in die Wirtschafts- und Freizeitzentren der Region ohne auf die Vorteile ländlichen Wohnens verzichten zu müssen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind über regionale Busverbindungen angebunden. So verkehrt eine Buslinie zwischen Huisheim und nahegelegenen Orten wie Wemding, wo sich Anschlussmöglichkeiten an das weiterführende Bahnnetz ergeben. Von dort aus besteht Anschluss an den Zugverkehr in Richtung Donauwörth und darüber hinaus zu Zielen wie Augsburg, München oder Stuttgart, was auch Pendlern flexible Mobilitätsoptionen eröffnet.

Durch die Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und solider Verkehrsanbindung bietet Huisheim eine attraktive Lage für Familien, Berufspendler

und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig verkehrsgünstig angebunden sein möchten.

**Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim**

## 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25248102 - 86685 Huisheim**

## 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)