

Zusamaltheim

Bayrischer Landhausstil mit Blick in die Natur

Objektnummer: 23348016



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,25 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 995 m²

Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

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

Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Auf einen Blick

Objektnummer	23348016	Kaufpreis	460.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95,25 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.08.2024	Modernisierung / Sanierung	2006
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 58 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1994		
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz		

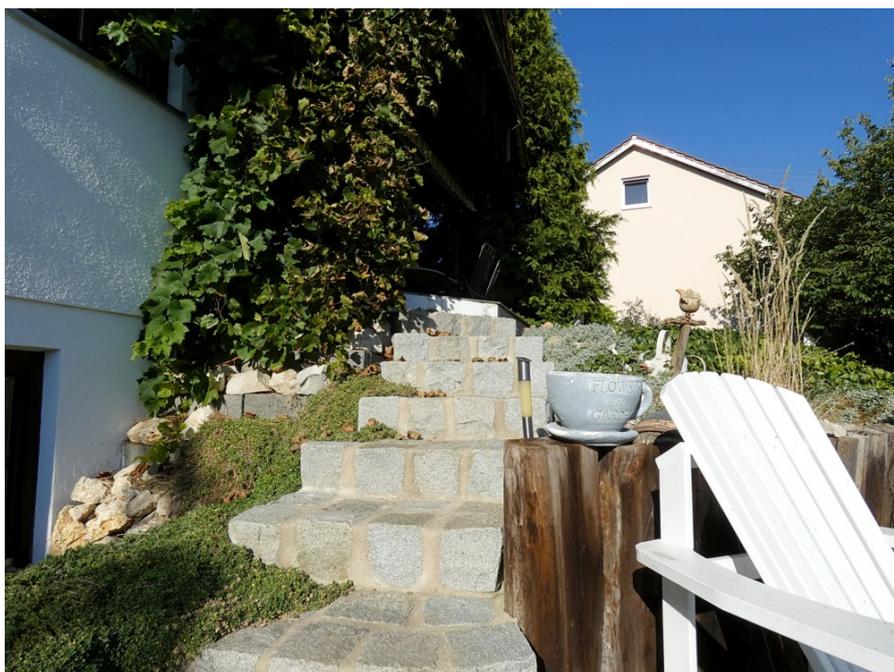
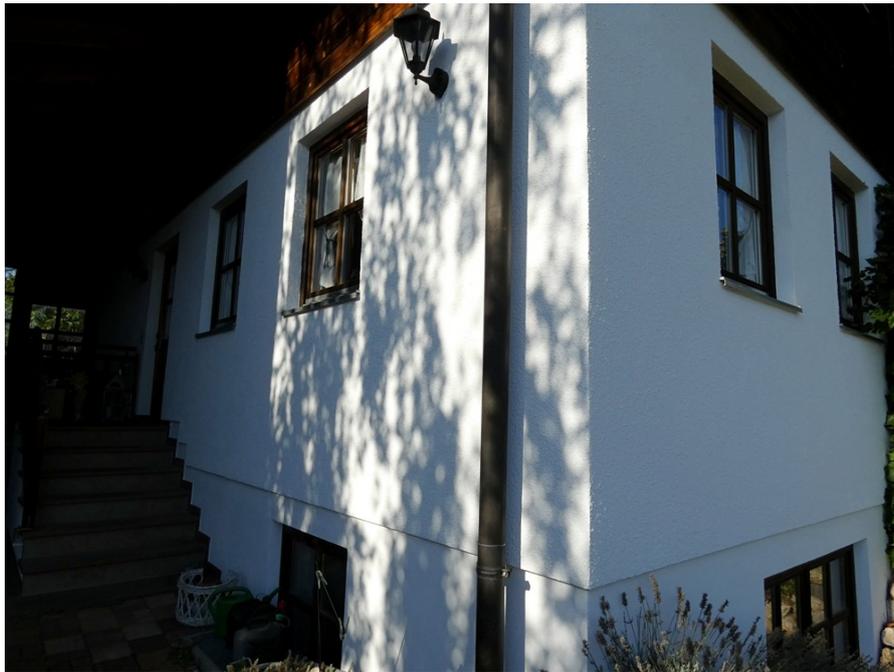
Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	75.01 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	01.05.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

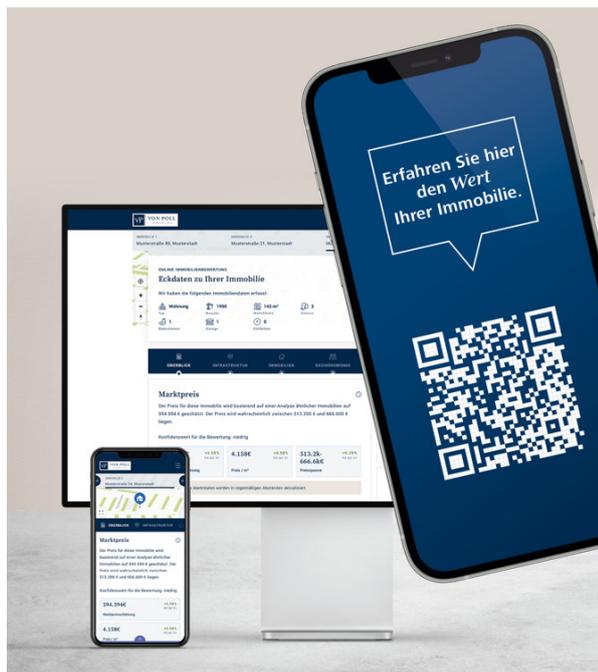
Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie



VP 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



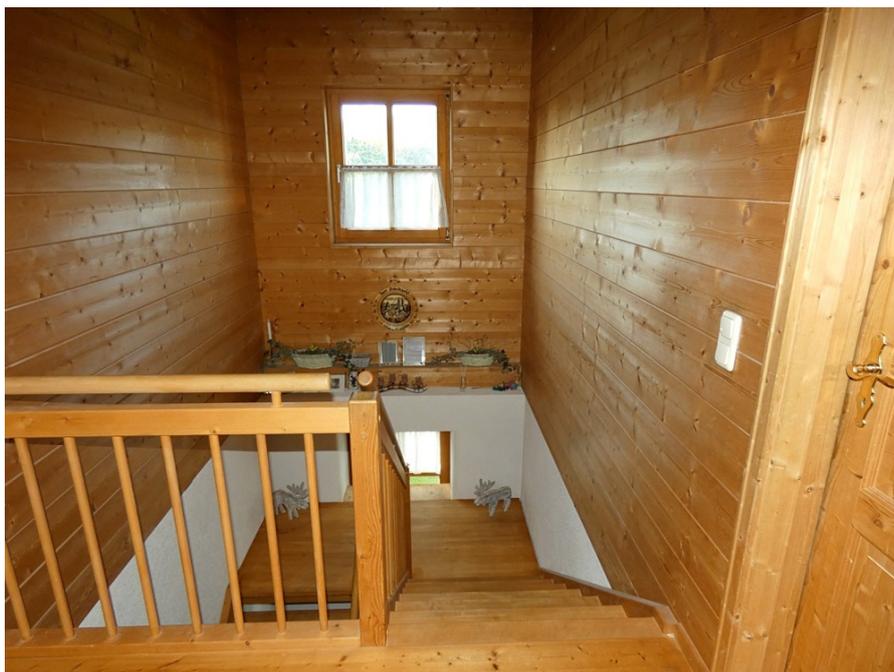
Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

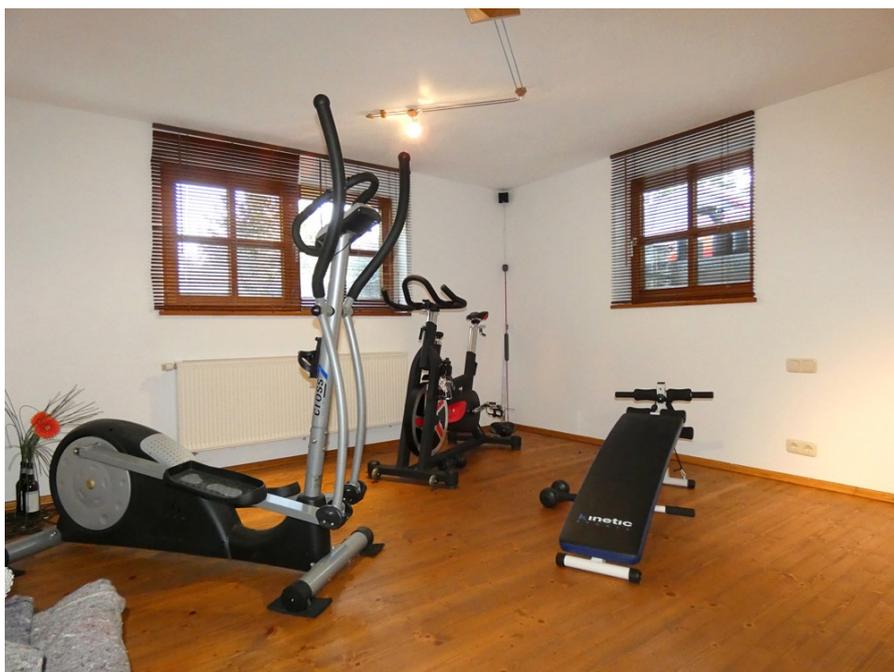
Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie



Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
09071 - 72 96 680
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus zeichnet sich durch eine idyllische Lage am Ortsrand von Zusamaltheim aus. Das knapp am höchsten Punkt über der Ortschaft gelegene Grundstück besticht mit seiner einzigartigen, naturnahen und gehobenen Wohnlage. Das Haus ist aufs Beste nach bayrischer Art und Weise durchplant und erbaut. Es bietet für eine Familie auf zwei Stockwerken ausreichend Platz. Mit hoher Bauqualität in wertbeständiger Bauweise (50er Ziegelwände im EG) sowie Holzständerbauweise (OG) errichtet, schaut das Haus gediegen und edel aus. Die Räumlichkeiten sind hell und bieten ein bayrisch warmes Lebensgefühl in herausragender Wohnqualität. An kalten Tagen sorgt ein Pelletsofen im Wohn-/Essbereich für eine traumhafte Wärme, so dass hierdurch auch Heizkosten gespart werden können. Außer dem großen Wohn-/Eßbereich mit Terrassenzugang finden Sie im Erdgeschoss das Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum vor. Im Obergeschoss befinden sich neben dem Bad 3 Schlafzimmer (2 mit Zugang zum Balkon) in praktischer Größe. Im Untergeschoss kann ein Raum (beheizt) aufgrund der beiden großen Fenster auch als Gästezimmer, Arbeitszimmer oder sogar Kinderzimmer genutzt werden (nicht in der Wohnfläche enthalten). Eine Werkstatt im Keller ist für Ihr individuelles Hobby bestens geeignet. Im natürlichen Garten finden Sie ausreichend Platz für Freizeit- und Erholungsaktivitäten oder auch die Anlage von Beeten bzw. Zierpflanzen. Auf der Terrasse können Sie ein allabendliches Urlaubsgefühl bei einem Gläschen Wein oder einem interessanten Buch in der Hand genießen. Vom Eigentümer wurden regelmäßig und fachgerecht Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Zum Objekt gehören 2 große Carports (wohnmobilitauglich). Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail unter dillingen@von-poll.com.

Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Ausstattung und Details

- EBK (Schreinerarbeit)
- Gäste WC
- 2 Carports (wohnmobilitauglich)
- hohe Bauqualität und Dämmung mit Naturmaterialien
- ruhige Ortsrandlage

Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Alles zum Standort

In Zusamaltheim leben Sie am Rande vom Naturpark "Augsburg Westliche Wälder". Der Ort hat ca. 1.200 Einwohner und ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau. Gleichzeitig ist die Gemeinde Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen. In Zusamaltheim genießen Sie das Landleben in vollen Zügen und sind zugleich stadtnah nach Wertingen angebunden. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule sowie einen Laden. Gesundheitliche Versorgung sowie weiterführende Schulen, hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und ein überzeugendes gastronomisches und kulturelles Angebot finden Sie im nur ca. 6 km entfernten Wertingen, das auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sowie einer Busverbindung leicht erreichbar ist. Über die Staatsstraße Wertingen-Zusmarshausen (rund 16 Kilometer) erfolgt die schnelle Anbindung an die A 8 Stuttgart – München.

Objektnummer: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 75.01 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 23348016 - 86637 Zusamaltheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

E-Mail: dillingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com