

Haldenwang

# Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 26450001



**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 374 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang**

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

**Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26450001
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	325.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

**Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>76.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.02.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2000</b>

Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang

## 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: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08222 / 99 51 951

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



Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Grundrisse



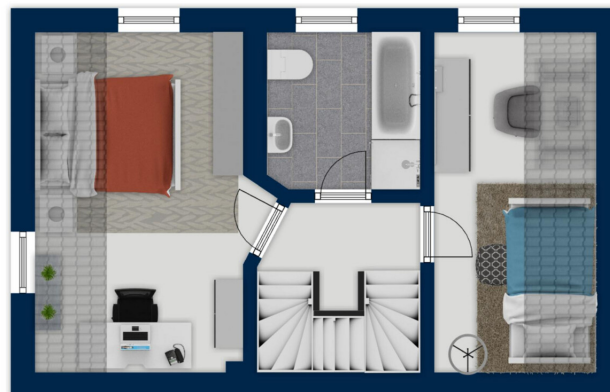
### Kellergeschoss

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



## 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.

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: 26450001 - 89356 Haldenwang**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses im Jahr 2000 in solider Bauweise errichtete Einfamilienhaus in einer etablierten Siedlung in Haldenwang bietet auf einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> eine außergewöhnliche Architektur, die insbesondere durch die Hanglage des ca. 374 m<sup>2</sup> großen Grundstücks geprägt ist. Die Immobilie richtet sich an Erwerber, die ein Heim mit Charakter suchen und bereit sind, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen das volle Potenzial des Objekts auszuschöpfen. Das Haus ist sofort verfügbar und wird geräumt übergeben.

### **Spannende Raumaufteilung über mehrere Ebenen**

Die Erschließung des Hauses folgt der Topografie des Geländes. Während sich auf der oberen Straßenseite drei befestigte Stellplätze befinden, erfolgt der Zugang zum Haus derzeit auf der unteren Ebene über das Gartengeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiger Raum, der sich einfach unterteilen ließe, um beispielsweise zwei separate Arbeits- oder Gästezimmer zu schaffen. Von hier aus gelangt man zum noch nicht fertiggestellten, unbeheizten Wintergarten sowie zum Gartenbereich mit einem in die Jahre gekommenen Gartenhäuschen. Wintergarten und Gartenhäuschen werden auf Wunsch entfernt.

### **Erdgeschoss – Das Herz des Hauses**

Die mittlere Ebene ist dem gemeinschaftlichen Leben gewidmet. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum. Die angrenzende, praktisch geschnittene Küche ist zum Wohnraum hin offen. Eine Abtrennung wäre bei Bedarf leicht zu realisieren. Ein besonderes Highlight ist die mit Plexiglas überdachte Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert. Aufgrund der Hanglage wäre es bautechnisch denkbar, den Haupteingang hierher zu verlegen. Praktisch: Ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

### **Obergeschoss – Privatsphäre und Komfort**

Hier befinden sich das geräumige Hauptschlafzimmer mit gemütlicher Dachschräge und Gaube sowie ein Kinderzimmer. Das Tageslichtbadezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche.

### **Dachspitz – Clevere Raumnutzung**

Eine Treppe führt weiter in den ausgebauten Dachspitz. Hier befindet sich ein weiteres vollwertiges Zimmer, das durch Einbauregale im Zimmer selbst sowie im Flurbereich besticht: Insgesamt eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mit optimalem Stauraum.

### **Sanierung und Gestaltung**

**Die Immobilie sowie Teile der Außenanlagen weisen einen deutlichen Renovierungsbedarf auf (u.a. Bodenbeläge, Türen, einzelne Fenster, Teile des Badezimmerequipments). Dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt. Das Haus bietet die seltene Gelegenheit, ein modernes Raumkonzept durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen zu perfektionieren und den Wert nachhaltig zu steigern. Ein Haus für Visionäre, die die Kombination aus interessanter Architektur, funktionaler Raumaufteilung und einer guten Verkehrsanbindung zu schätzen wissen.**

**Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang**

## **Ausstattung und Details**

- + **Baujahr 2000**
- + **Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>**
- + **Grundstück ca. 374 m<sup>2</sup>**
- + **3 Schlafzimmer|2 Wohn- bzw. Arbeitszimmer**
- + **1 Badezimmer | Gäste-WC**
- + **Eingang und großer Raum im Gartengeschoss**
- + **Offener Wohn- und Essbereich**
- + **Überdachte Terrasse**
- + **Aussichtslage**
- + **Gepflasterte Stellplätze**
- + **Kleiner, ebener Garten**
- + **Günstige Anbindung an die A8**
- + **Renovierungsbedarf/Entwicklungspotenzial**
- + **Glasfaseranschluss möglich**

**Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang**

## **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 unmittelbarer 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.

Haldenwang selbst bietet ein rundum angenehmes Wohngefühl. Für Outdoor-Aktivitäten finden sich beste Bedingungen unmittelbar vor der Haustür. Die Dorfgemeinschaft wird von einem aktiven Vereinsleben getragen, lässt aber auch Freiheit für ein ungezwungenes Miteinander. Für die Kleinsten gibt es zwei Kindergärten im Teilort Konzenberg, die Grundschule ist im benachbarten Röfingen. Die weiterführenden Schulen in Burgau, Wettenhausen und Günzburg sind mit dem Bus bestens erreichbar. Mit dem Flexibus sind im Landkreis individuelle Fahrten mit einem öffentlichen Verkehrsmittel möglich.

Mit dem Auto, aber auch mit dem Fahrrad ist Burgau mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und seinem Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm–Augsburg schnell erreicht. Die Auffahrt zur Autobahn A8 ist keine 5 km entfernt. Damit sind Augsburg und Ulm, München und Stuttgart in bequemer Reichweite.

**Objektnummer: 26450001 - 89356 Haldenwang**

## 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: 26450001 - 89356 Haldenwang**

## **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)**