

Harburg (Schwaben) - Harburg

Vielseitiges Haus nahe der Harburger Altstadt - urbanes Wohnen mit maximaler Flexibilität

Objektnummer: 26248031



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,64 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 153 m²

Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

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

Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26248031	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145,64 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1869	Nutzfläche	ca. 104 m²
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	166.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1869

Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

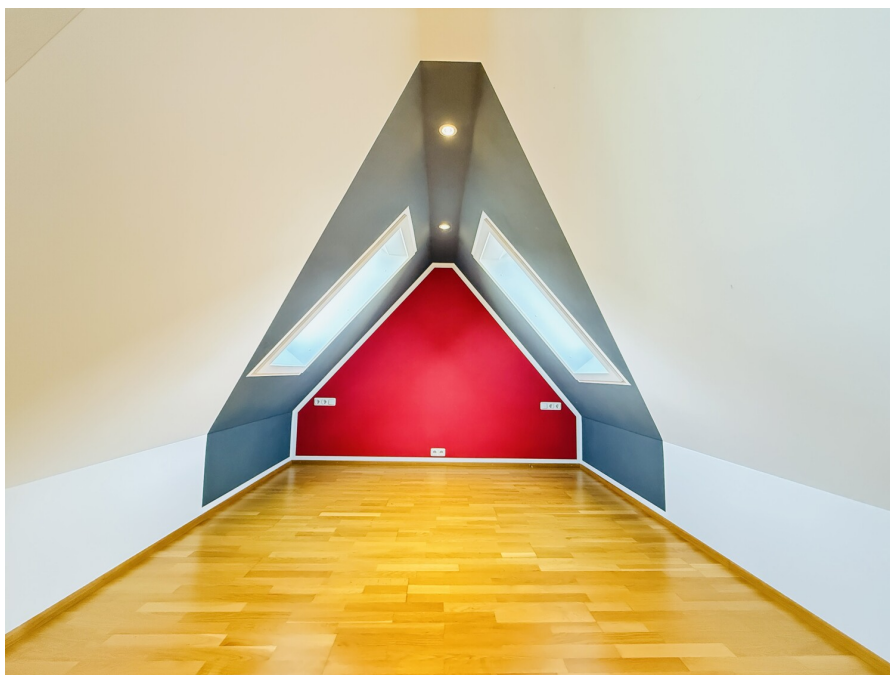
Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

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?

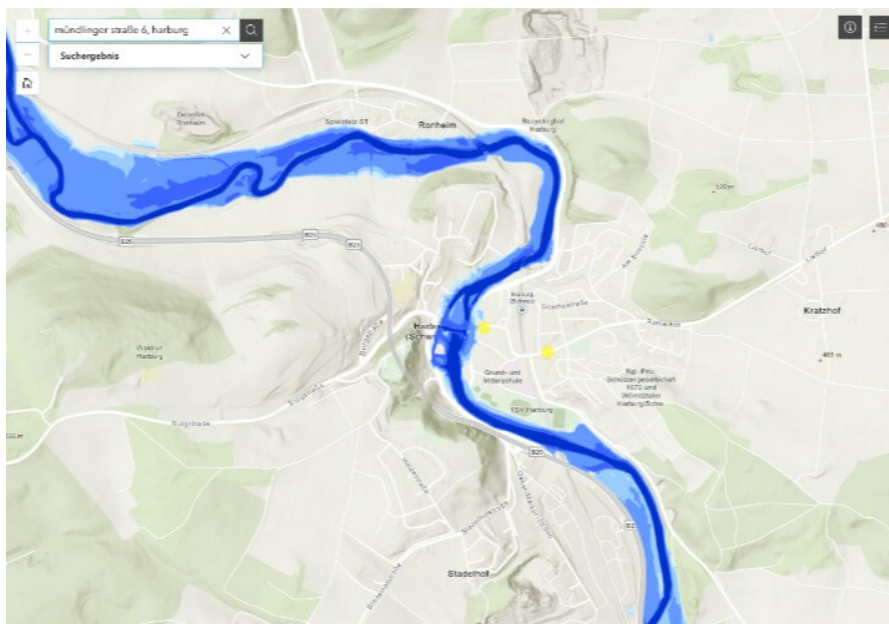
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Die Immobilie

Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Status Aktuell)



Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine Immobilie mit individuellen Entfaltungsmöglichkeiten - Wohnen mit Ambiente und z.B. Arbeiten unter einem Dach? Dieser top sanierte und umgebaute ehemalige Stadel, fußläufig zur Harburger Altstadt gelegen, bietet Potential zur Umsetzung Ihrer individuellen Ideen.

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist nicht genau bekannt, dürfte aber in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts liegen. In den 80er Jahren wurde es komplett modernisiert. Seit ca. 2001 erfuhr die Immobilie eine weitere, sehr hochwertige Modernisierung, wobei die letzten Maßnahmen erst kürzlich erfolgten.

Im Erd- und Zwischengeschoss der Immobilie findet sich eine vielseitig nutzbare Fläche, aufgeteilt auf mehrere Räume und insgesamt ca. 162 m². Ca. 58 m² im Erdgeschoss sind davon auch zu Wohnzwecken nutzbar. Das Zwischengeschoss wartet mit drei Abstellräumen auf. Im Dachgeschoss schließlich befindet sich eine großzügige Dreizimmerwohnung mit ca. 88 m² und unglaublich viel Charme, die durch den Ausbau eines kleinen Dachstudios im Dachspitz noch erweitert wurde.

Sie betreten die Immobilie über eine mehrflügelige Eingangstüranlage, über die Sie zum Einen direkt in den ebenerdigen Bereich gelangen, zum Anderen über eine Treppe in die darüber liegenden Wohnräume.

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist durchdacht und zweckmäßig. Mittig sind Technikräume angeordnet. Rechts daneben befindet sich ein Arbeitszimmer mit Tageslicht und Anschlussmöglichkeiten für eine Küche. Von hier gelangen Sie auch in einen direkt angrenzenden Abstellraum. Links davon treffen Sie auf eine Werkstatt mit ca. 23 m², über die sie zwei Räume im Zwischengeschoss erreichen, sowie ein WC. Der kreativen Umsetzung gewerblicher oder privater Ideen, bis hin zur Wohnraumerweiterung durch die Büroflächen, sind hier nahezu keine Grenzen gesetzt.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist hochwertig ausgestattet und besitzt auch in technischer Hinsicht neuwertigen Charakter. So wurde z.B. im Wohn-Essbereich, der über 37 m² verfügt und gemütlichen Charme ausstrahlt, Eichenparkett als Bodenbelag gewählt. Ein Schwedenofen sorgt dort im Bedarfsfall für kuschelige Wärme. Die Loxone Smart-Home-Steuerung lässt hier keine Wünsche offen.

Vom Wohnbereich führt eine Holztreppe direkt in das kleine Studio im Dachspitz, das bisher als Schlafzimmer genutzt wurde. Die großzügige Küche mit ca. 14 m² verfügt über

einen Essplatz mit schöner Aussicht. Über das moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche erreichen Sie den Ankleideraum und ein Schlaf- oder Kinderzimmer. In der Wohnung sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden, so dass beide Einheiten komplett autark genutzt werden können. Das gemütliche Gesamtambiente der Wohnräume, verbunden mit deren hochwertiger Detailausführung wird auch Sie überzeugen.

Ihr Fahrzeug parken Sie auf frei zugänglichen Flächen vor dem Gebäude und in der näheren Umgebung. Das Haus wurde historisch an das Nachbargebäude angebaut. Der Anschluss wurde erst kürzlich erneuert. Die Immobilie liegt laut Geodaten innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses vielseitigen Hauses. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Ausstattung und Details

- + **gesamte Wohn- und Nutzfläche: ca. 250 m²**
- + **zentrumsnahe Lage in unmittelbarer Nähe zur Harburger Altstadt**
- + **hochwertig ausgestattete Wohneinheit im DG mit ca. 88 m² mit Charme und Ambiente**
- + **Fernwärmeanschluss, Schwedenofen als zusätzliche Heizquelle**
- + **PV-Anlage mit Speicher zur intelligenten Eigenstromnutzung**
- + **Loxone Smart-Home im Dachgeschoss**
- + **vielseitige Nutzflächen**
- + **umfassend sanierte Gebäudesituation**
- + **Wohnraum mit Eichenparkett**
- + **lichtdurchflutete Wohnräume**
- + **offene und außergewöhnliche Raumgestaltung**
- + **neue Dachanbindung zum Nachbarhaus**
- + **zentrale Lage im Ries zwischen Donauwörth und Nördlingen**
- + **rasche Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über die B 25**

Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Alles zum Standort

Die Stadt Harburg (Schwaben) liegt im Landkreis Donau-Ries zwischen Donauwörth und Nördlingen. Der historische Stadtkern grenzt direkt an das teilweise romantische Ufer der Wörnitz. Harburg zählt ca. 5.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine direkte Verkehrsanbindung an die B25, einen Bahnhof im Ort, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein mannigfaltiges Freizeitangebot.

Oberhalb der Stadt Harburg steht die gleichnamige Burg, eine umfangreiche mittelalterliche Anlage aus dem 11./12. Jahrhundert. Der Zustand des 18. Jahrhunderts ist in wesentlichen Teilen erhalten. Die Burg gehört den Fürsten Wallerstein. An der Romantischen Straße, mitten im Herzen von Bayerisch-Schwaben gelegen, ist Harburg aufgrund seiner mittelalterlichen Burganlage und seiner malerischen Altstadt am Ufer der Wörnitz weithin bekannt.

Die Immobilie selbst liegt in direkter Nähe der Altstadt von Harburg am Rande des offiziell ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Stadt.

Objektnummer: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

Sonstige Angaben

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: 26248031 - 86655 Harburg (Schwaben) - Harburg

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com