

Hainsfarth

Bezugsfertiges Einfamilienhaus in zentraler Lage von Hainsfarth mit Ausbaupotential im Dachgeschoss

Objektnummer: 26248094



KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 423 m²

Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

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

Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Auf einen Blick

Objektnummer	26248094
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	130.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	264.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.07.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Die Immobilie



Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Die Immobilie



Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

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



www.von-poll.com

Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Die Immobilie



Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Die Immobilie



Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Die Immobilie



Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Die Immobilie



Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

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

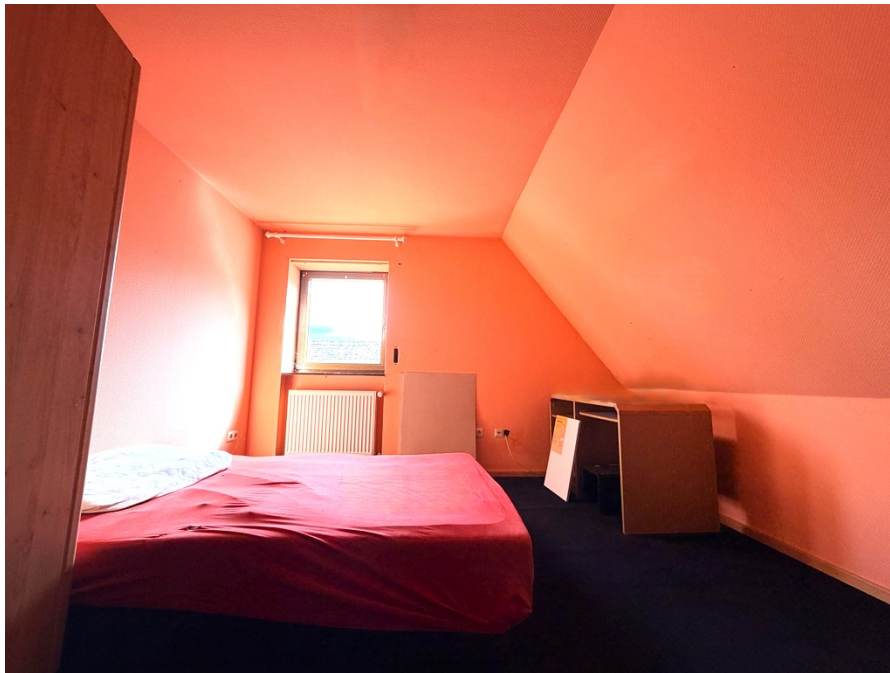
www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Die Immobilie



Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Verlässlichkeit.

Unser Verhalten ist stets vorbildlich: Wir begegnen allen Kunden mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

www.von-poll.com



www.von-poll.com

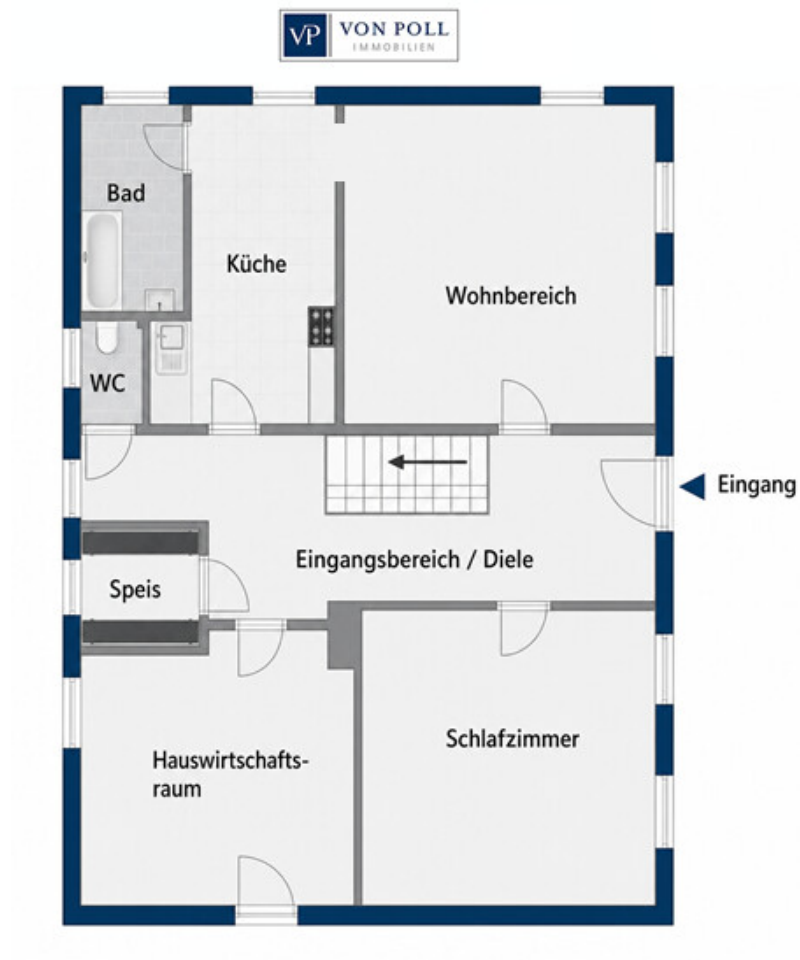
Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

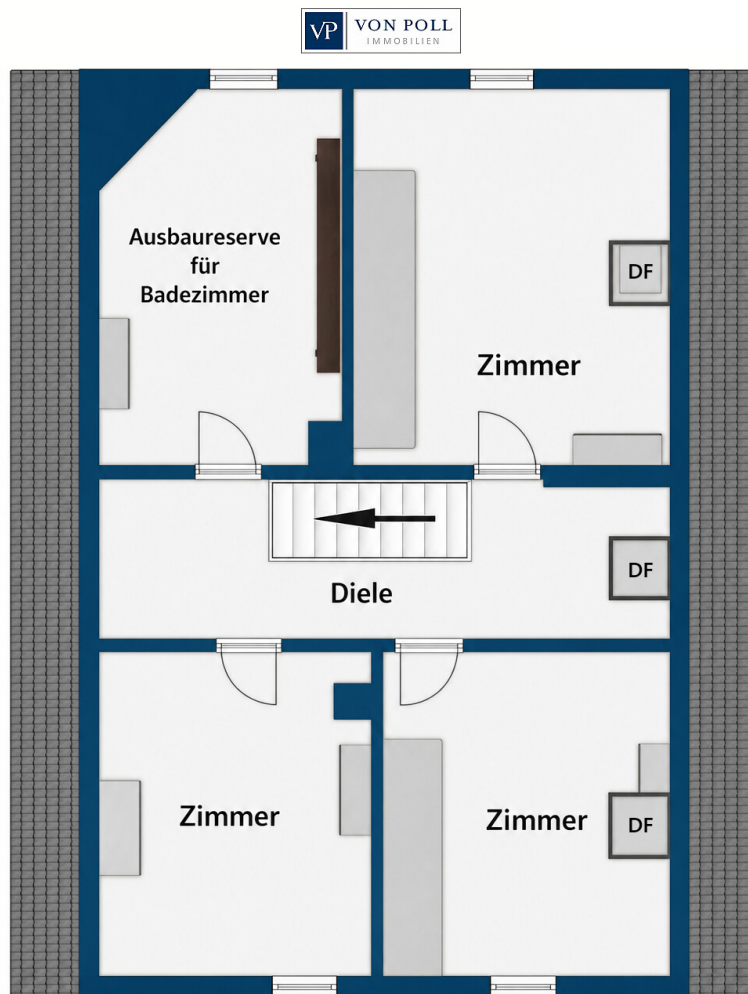
Die Immobilie



Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Grundrisse





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: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus im Herzen von Hainsfarth – viel Platz, solide Substanz und Ausbaupotenzial zum attraktiven Preis

Dieses charmante Einfamilienhaus im Ortskern von Hainsfarth bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ein bezahlbares Eigenheim mit viel Platz, zentraler Lage und individuellem Gestaltungsspielraum suchen. Auf einem ca. 423 m² großen Grundstück erwartet Sie ein massiv gebautes Wohnhaus circa aus dem Jahr 1900 mit gepflegter Substanz und einigen bereits durchgeführten Modernisierungen.

Wichtige Hinweise zur Immobilie: Das Erdgeschoss ist vollständig fertiggestellt und kann ohne weiteren Aufwand direkt bewohnt werden. Hier stehen alle notwendigen Wohnbereiche zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist bereits nutzbar und bietet zusätzliches Potenzial für weitere Wohn-, Arbeits- oder Hobbyflächen, ist jedoch noch nicht vollständig ausgebaut. Ein zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss ist bereits vorgesehen, müsste von den zukünftigen Eigentümern jedoch noch komplett fertiggestellt werden. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die zusätzlichen Raum für Kinder benötigen, oder für alle, die Platz für Homeoffice, Gäste oder Hobbys schaffen möchten.

Auch die Fassadengestaltung bietet noch Möglichkeiten zur individuellen Fertigstellung: Zwei Seiten der Außenfassade sind derzeit noch unverputzt und können nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Massivbauweise und eine langlebige Bausubstanz. Dach, Heizungsanlage und Fenster wurden bereits erneuert, zudem wurden Wasserleitungen und Elektrik modernisiert. Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und ermöglicht eine zeitnahe Nutzung ohne umfassende Grundsanierung.

Zu beachten sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte: Über das Grundstück besteht ein Geh- und Fahrrecht zu einer angrenzenden Scheune. Zusätzlich sind ein Abwasserkanalleitungsrecht sowie ein Schachtrecht eingetragen. Diese Gegebenheiten sollten bei der persönlichen Nutzung und bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Die zentrale Lage im Ortskern von Hainsfarth verbindet die Vorteile des Dorflebens mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die gewachsene Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einem angenehmen nachbarschaftlichen Umfeld.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine großzügige und praktische Raumaufteilung. Der gemütliche Wohnbereich mit großem Kachelofen bildet gemeinsam mit der angrenzenden Küche den Mittelpunkt des Familienlebens. Eine vorhandene Einbauküche mit Holzofen sorgt für Komfort und Behaglichkeit. Das Erdgeschoss verfügt über ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein separates WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Grundstück.

Die Teilunterkellerung aus traditionellem Bruchsteinmauerwerk bietet zusätzlichen Stauraum. Der gepflegte Außenbereich ergänzt das Angebot.

Wer ein solides Eigenheim sucht, findet hier eine Immobilie mit viel Potenzial: ein sofort bewohnbares Erdgeschoss, eine zentrale Lage und zusätzliche Ausbaureserven, die den Wohnwert mit eigenen Ideen weiter steigern können. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die mit überschaubarem Budget ein eigenes Zuhause erwerben möchten.

Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus

Grundstück mit ca. 423m²

Wohnfläche ca. 150m²

Gartenfläche ca. 200m²

Teilweise renoviert / saniert

Massivbauweise (aktuell sind zwei Fassadenseiten noch nicht verputzt)

Satteldach

Inklusive Einbauküche

Zwei Holzöfen (einmal im Wohnbereich und einmal in der Küche)

Mit Badezimmer Badewanne

Separates WC im Erdgeschoss

Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten

Dachgeschoss teilweise ausgebaut (insgesamt 4 Zimmer)

Teilunterkellert (ein Kellerraum)

Zentrale Lage im Ortskern von Hainsfarth

Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Alles zum Standort

Hainsfarth überzeugt als idyllische Gemeinde im Herzen Bayerns mit seinem ruhigen Charakter, dem gewachsenen Dorfleben und einer angenehmen Nachbarschaft. Die überschaubare Größe des Ortes schafft ein sicheres und familiäres Umfeld, in dem sich besonders Familien wohlfühlen. Naturnahes Wohnen, kurze Wege und die Nähe zu regionalen Zentren verbinden hier die Vorteile des Landlebens mit einer guten Alltagstauglichkeit.

Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität für alle, die Ruhe, Gemeinschaft und eine harmonische Umgebung schätzen. Zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur, Spazierwege und Sportangebote sorgen für einen abwechslungsreichen Alltag. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit umliegender Städte wie Oettingen und Donauwörth.

Besonders familienfreundlich zeigt sich Hainsfarth durch die vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen direkt vor Ort. Die Grundschule ist bequem fußläufig erreichbar, ebenso die Kneipp-Kindertagesstätte „Löwenzahn“. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Oettingen und sind gut erreichbar.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zu den umliegenden Orten gesichert. Ärzte, Zahnärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des Gesundheitswesens stehen in der Region zur Verfügung. Das Donau-Ries-Klinikum bietet zusätzliche Sicherheit für die medizinische Versorgung.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Spielplätze, Sportanlagen und die nahegelegene Natur laden zu Aktivitäten im Freien ein. Besonders das Erholungsgebiet Wörnitzinsel bietet Raum für Spaziergänge, Entspannung und Naturerlebnisse. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Gastronomie und Treffpunkte im regionalen Umfeld.

Hainsfarth bietet somit eine attraktive Kombination aus dörflicher Geborgenheit, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Anbindung. Ein Wohnort, an dem Kinder behütet aufwachsen können und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für alle Generationen entsteht.

Objektnummer: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Sonstige Angaben

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 § 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26248094 - 86744 Hainsfarth

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