

Kaisheim

# Idyllic family home with two residential units

Property ID: 25248062



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

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.629 m<sup>2</sup>

Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## At a glance

Property ID	25248062	Purchase Price	390.000 EUR
Living Space	ca. 204 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	9	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1958		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	269.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958



Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property



Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property

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





Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property



Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property





Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property



Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property





Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property





Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property



Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property





Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property



Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## The property



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

Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## A first impression

This spacious detached house presents itself as an attractive option for buyers seeking a property with potential for individual customization and personal initiative. You can subdivide the plot at any time and sell one of the building plots. We would be happy to assist you with this. The property was originally built in 1958 using solid construction methods and extended with an addition in 1991. It is in need of renovation and offers a solid foundation for your own modernization plans. The house spans two living levels, located on the ground and upper floors. Each unit has its own entrance and a functional layout, making the house suitable for multi-generational living or alternative uses. A total of six bedrooms are available, which can be used individually as bedrooms, offices, or guest rooms. The living space offers ample room for a comfortable and flexible lifestyle. Notable features include the nearly new gas heating system, which guarantees efficient and reliable heating. The property has also been partially repainted, indicating that initial maintenance work has already been carried out. An installed water softener ensures pleasant, low-lime water throughout the entire house. The attic in the older part of the building has already been professionally insulated. With its spacious double garage including a workshop, the property offers ideal conditions for those with ample space requirements, whether for vehicles, hobbies, crafts, or storage. Two separate outbuildings offer additional possibilities – for example, as storage space, for garden tools, or even as a small workshop. A cozy patio with an adjoining garden shed completes the offering. This area invites you to relax outdoors and offers plenty of space for individual garden design. The residential location is characterized by a quiet neighborhood and an established community with good infrastructure. Shops, schools, and doctors are within easy reach. Excellent transport links ensure seamless access to the regional and national road network. Due to its layout and current condition, the house is particularly suitable for DIY-savvy buyers who value design freedom and the freedom to implement their own ideas. Here, modern living aspirations can be realized, and the property's full potential can be utilized. Discover the possibilities this detached house offers. Arrange a viewing appointment today to see the property and its development potential for yourself. We are happy to answer any questions or provide further information.

Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Details of amenities

- + 2 separate Wohneinheiten im EG und OG
- + Enthärtungsanlage
- + neuwertige Gasheizung mit Solarthermie zur Warmwassergewinnung
- + teilweise erneuerter Fassadenanstrich
- + Freisitz mit Gartenhaus
- + zwei praktische Nebengebäude
- + Doppelgarage mit angeschlossener Werkstatt (Eternitdach)

Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## All about the location

Der lebens- und liebenswerte Ort Kaisheim ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries und zählt ca. 4.010 Einwohner (Stand 30.06.2022). Er umfasst den Kernort Kaisheim mit seinen umliegenden Ortsteilen, Altisheim, Bergstetten, Gunzenheim, Hafenreut, Leitheim und Sulzdorf. Jeder Ort hat seine eigene Geschichte und ist für sich etwas Besonderes - auch durch die vielen Sehenswürdigkeiten und der reizvollen Landschaft zwischen Donau und Alb.

Kaisheim bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein umfassendes Betreuungsangebot für Kinder - so ist ein Kindergarten und eine Kinderkrippe vorhanden. Vor Ort sind ebenfalls Haus- und Zahnärzte, Apotheken, Banken sowie eine Werkstatt mit Autowaschanlage angesiedelt.

Das aktive Vereinsleben und zahlreiche Kurse (z. B. Kinderturnen, Schach oder Tischtennis) machen diesen Ort noch lebenswerter und die Anbindung an Donauwörth (ca. 7 km) Kaisheim noch attraktiver.



Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 269.80 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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. 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.

Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

**Tel.:** +49 9081 - 60 42 67 0

**E-Mail:** donau-ries@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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