Kaisheim

Ruhige Wohnlage mit viel Raum für Ihre Familie

Property ID: 25248062

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 204 m^2 • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 1.629 m^2

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
Living Space	ca. 204 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1958
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	429.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25248062 - 86687 Kaisheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	269.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1958

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

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

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich als interessantes Angebot für Käufer, die eine Immobilie mit Potenzial zur individuellen Gestaltung und Eigeninitiative suchen. Das Objekt wurde ursprünglich 1958 in massiver Bauweise errichtet und 1991 mit einem Anbau erweitert. Es befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet eine solide Basis für eigene Modernisierungsvorhaben.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen, die sich im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Zugang sowie eine funktionale Raumaufteilung, wodurch sich das Haus sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch zur alternativen Nutzung anbietet. Insgesamt stehen sechs Schlafzimmer zur Verfügung, die individuell als Schlafraum, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Wohnfläche bietet genügend Raum für einen komfortablen und flexiblen Alltag.

Zu den erwähnenswerten Ausstattungsmerkmalen zählt die neuwertige Gasheizanlage, die effizientes und zuverlässiges Heizen garantiert. Die Immobilie wurde zudem teilweise mit einem erneuerten Fassadenanstrich versehen, sodass bereits erste Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt sind. Eine installierte Enthärtungsanlage sorgt für ein angenehmes und kalkarmes Wassererlebnis im gesamten Haus. Der Dachspitz im Altbau wurde bereits fachgerecht gedämmt.

Das Grundstück bietet mit seiner großzügigen Doppelgarage inklusive Werkstatt ideale Voraussetzungen für Personen mit hohem Platzbedarf, sei es für Fahrzeuge, Hobby, Handwerk oder Lagerung. Zwei separate Nebengebäude eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Abstellraum, für Gartengeräte oder sogar als kleine Werkstatt. Weiter rundet ein gemütlicher Freisitz mit angrenzendem Gartenhaus das Angebot ab. Dieser Bereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gartengestaltung.

Die Wohnlage ist geprägt von einer ruhigen Nachbarschaft und einem gewachsenen Umfeld mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Ärzte sind binnen kurzer Zeit erreichbar. Verkehrsverbindungen sind gleichermaßen vorhanden und gewährleisten eine reibungslose Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Das Haus eignet sich aufgrund seiner Aufteilung und des derzeitigen Zustands

besonders für handwerklich versierte Käufer, die Wert auf Gestaltungsfreiheit und eigene Vorstellungen legen. Hier können moderne Wohnwünsche realisiert und das Potenzial des Objekts vollständig ausgeschöpft werden.

Erleben Sie die Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus Ihnen bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich ein Bild von der Immobilie und ihrem Entwicklungsspielraum zu machen. Bei Fragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 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.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.

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