

Tapfheim

# Well-maintained and charming detached house with a spacious garden

Property ID: 25248072



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

**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.000 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## At a glance

Property ID	25248072	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 118 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2005
Available from	29.09.2025	Condition of property	In need of renovation
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen
Year of construction	1957		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	395.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## The property



Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25248072 - 86660 Tapfheim

## The property



Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## The property





Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## The property



Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## 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: 25248072 - 86660 Tapfheim

## The property



Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## The property



Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## The property



Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## 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: 25248072 - 86660 Tapfheim

## A first impression

This well-maintained detached house presents an attractive opportunity for buyers who value a well-designed floor plan and an appealing plot of land. The property is located in a modern residential area with convenient access to all essential amenities. The move-in ready house offers approximately 118 m<sup>2</sup> of living space spread over two floors. A sheltered entrance area welcomes you to the front of the house, leading to the hallway and staircase. On the ground floor, you will find the stylish living room with its large windows that flood the space with natural light. The functionally designed eat-in kitchen provides ample room for both cooking and entertaining. A bathroom, a spacious bedroom, a separate WC, and a storage room are also located on the ground floor. A beautiful wooden staircase leads to the upper floor, which comprises three bedrooms, a bathroom with potential for expansion, and a storage room. The rooms offer flexible usage options – whether as children's rooms, offices, or guest rooms – and guarantee individual design possibilities. The modern metal shutters on the east side provide shade and add a charming touch. Throughout the house, additional roller shutters, including those on the skylights, ensure privacy and allow for blackout as needed. Another highlight of this property is the full basement, which offers not only ample storage space but also room for hobby rooms or a laundry room. The basement boasts practical features such as access to the garden, as well as sufficient ventilation and natural light. The approximately 1,000 m<sup>2</sup> plot is landscaped with mature trees, creating a well-maintained and natural setting. The outdoor area also features a greenhouse, offering a variety of possibilities for gardening enthusiasts. Whether for growing your own vegetables or overwintering plants – all your needs will be met. A garage is also included, providing space for one vehicle and additional storage. The surrounding area is characterized by a family-friendly neighborhood, shops within walking distance, and good transport links. The combination of a well-designed floor plan, ample storage space, and the generous outdoor area with its greenhouse is particularly noteworthy. This house is ideally suited for families or couples who appreciate individual living and their own private garden paradise. See for yourself the many possibilities this attractive property offers during a personal viewing. Please feel free to arrange an appointment – we look forward to showing you the details on site.

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Details of amenities

- + gepflegtes Einfamilienhaus
- + Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- + Grundstück ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- + junge Wohngegend, gute Verkehrsanbindung
- + Parkett und Fliesen im Erdgeschoss
- + Holzdielen und Teppichböden im Obergeschoss
- + Ölheizung
- + großzügiger Garten mit Gewächshaus
- + Einzelgarage
- + Rollläden (auch für die Dachfenster) bzw. Metall-Fensterläden
- + überdachter Eingangsbereich
- + vollunterkellert



Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## All about the location

Tapfheim ist eine charmante Gemeinde im schwäbischen Landkreis Donau-Ries in Bayern. Der Ort liegt in der Nähe der Stadt Donauwörth und bietet seinen Einwohnern auf rund 37 Quadratkilometern Fläche eine idyllische Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Seen. Ob Radeln, Fischen, Baden, Wandern oder einfach die Aussicht genießen - die Gemeinde Tapfheim bietet genügend Möglichkeiten für Entspannung im Grünen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Vereine für die unterschiedlichsten Aktivitäten im Ort.

Die Infrastruktur in Tapfheim ist sehr gut ausgebaut und bietet alles für den täglichen Bedarf. Dazu gehören ein Supermarkt, ein Getränkemarkt, eine Bäckerei, eine Metzgerei, Restaurants, ein Café und eine zentral gelegene Tankstelle. Ein Kindergarten mit Krippe und eine Grundschule sind ebenfalls vorhanden. Alle weiterführenden Schulen sind im nahen Donauwörth oder auch in Dillingen beheimatet und mit dem öffentlichen Nahverkehr leicht zu erreichen. Auch Ärzte, Apotheken und Banken haben ihren Sitz in der Gemeinde Tapfheim. Lokale Handwerksbetriebe ergänzen das Angebot mit Dienstleistungen und Service. Dazu gehören Bauunternehmen, Sanitär-, Heizungs- und Elektrobetriebe, Friseure und Autowerkstätten.

Städte wie Augsburg, Nördlingen oder auch das weiter entfernte Nürnberg sind über die B2 und die B25, die bereits bei Donauwörth an die B16 anschließen, in greifbare Nähe gerückt. Ingolstadt oder Ulm sind über die B16 direkt erreichbar. Mit dem Ausbau der B2 rückt selbst die Landeshauptstadt München in eine akzeptable Entfernung.

Der Bahnhof Tapfheim bietet stündliche Verbindungen über Donauwörth nach München, Augsburg, Nürnberg, Nördlingen und Ingolstadt sowie über Dillingen/Günzburg nach Ulm. Unterstützt wird dieses Angebot durch die vorhandenen Buslinien.

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 395.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
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.

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

## 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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