

Harburg – Harburg

# Traumhaus in Harburg Neubau - edle Ausstattung - Souterrain auch als Praxis nutzbar

Número de propiedad: 24248050



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

PRECIO DEL ALQUILER: 2.640 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 820 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## De un vistazo

Número de propiedad	24248050
Superficie habitable	ca. 220 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Casa	Casa unifamiliar
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 23 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



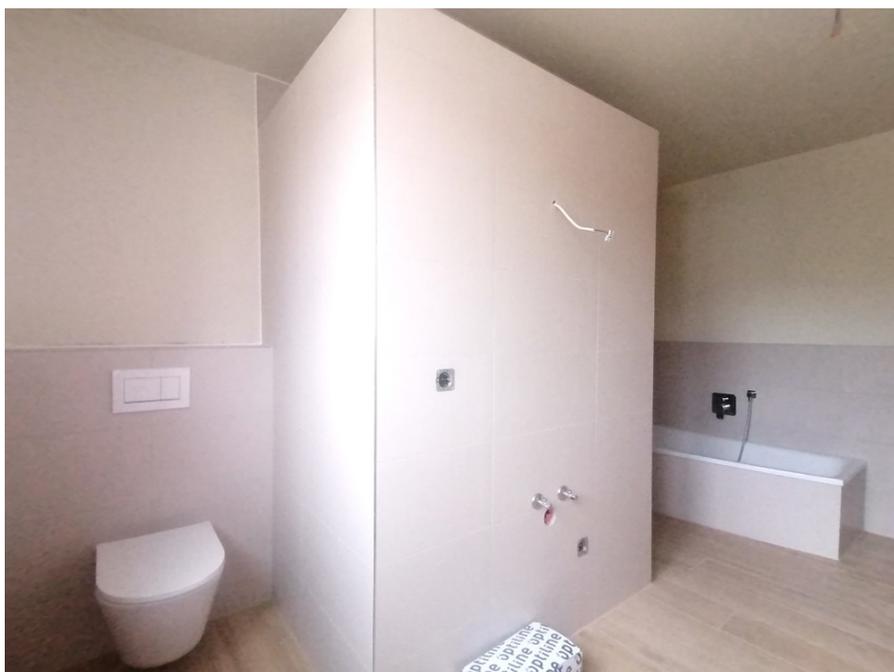
Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



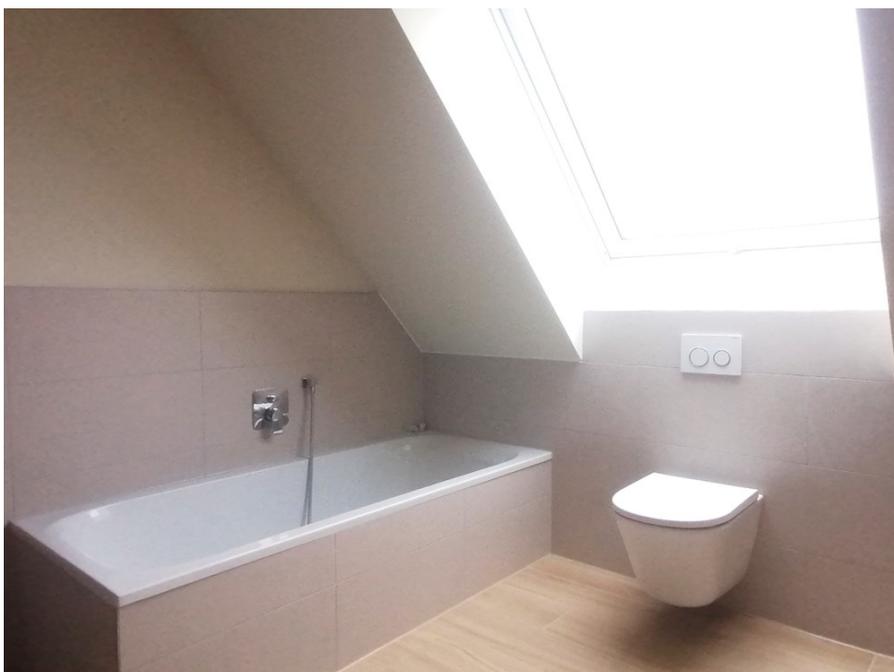
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0906 1279973-0

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

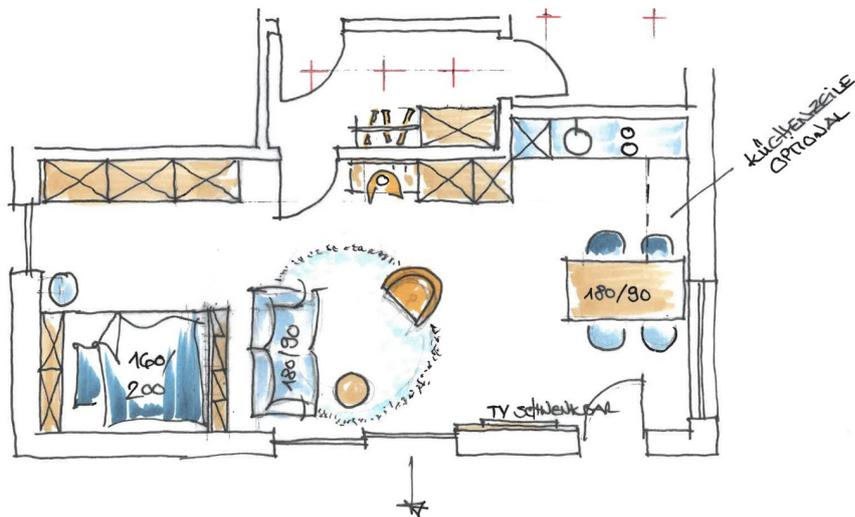
T.: 0906 1279973-0

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



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



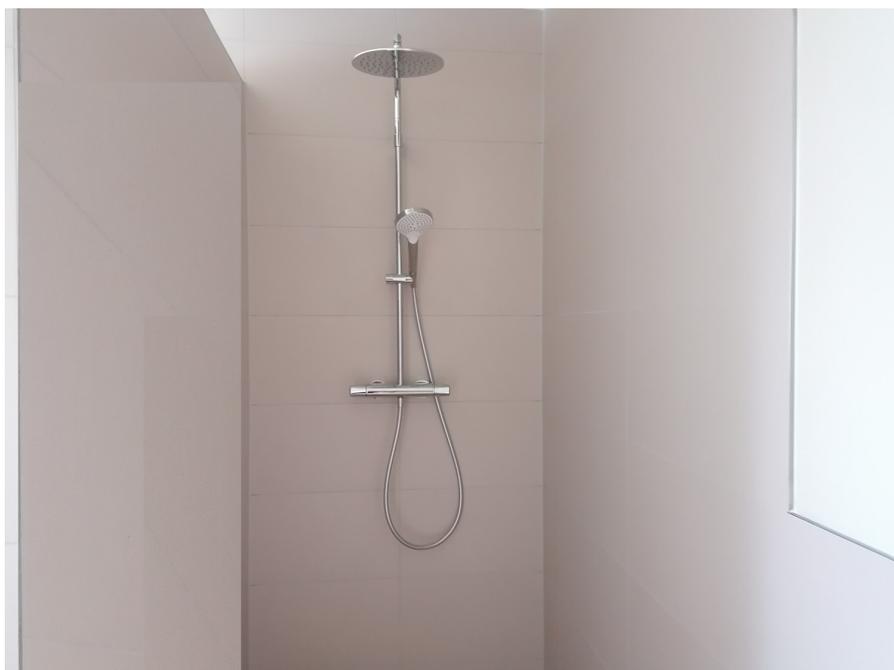
Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## La propiedad



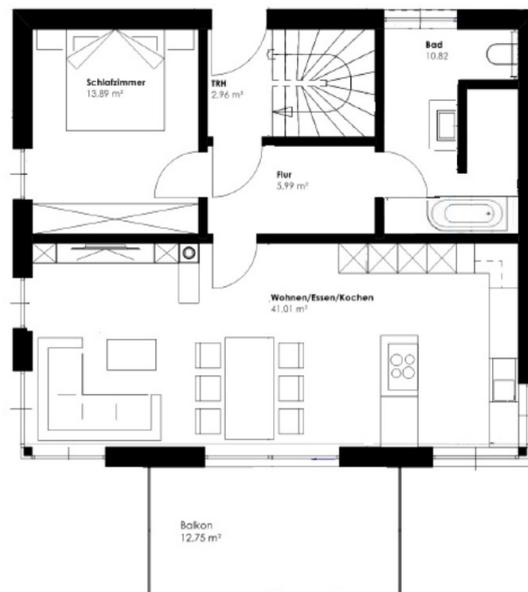
Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

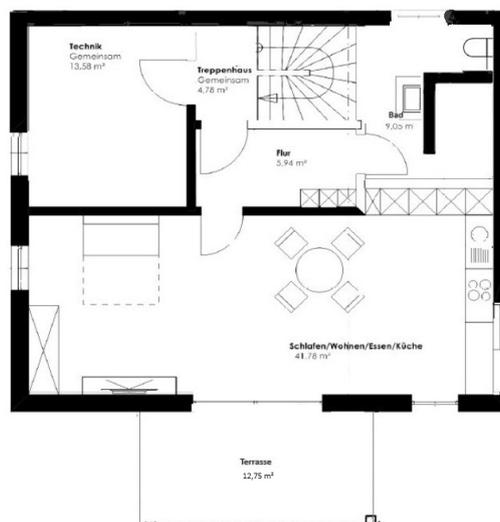
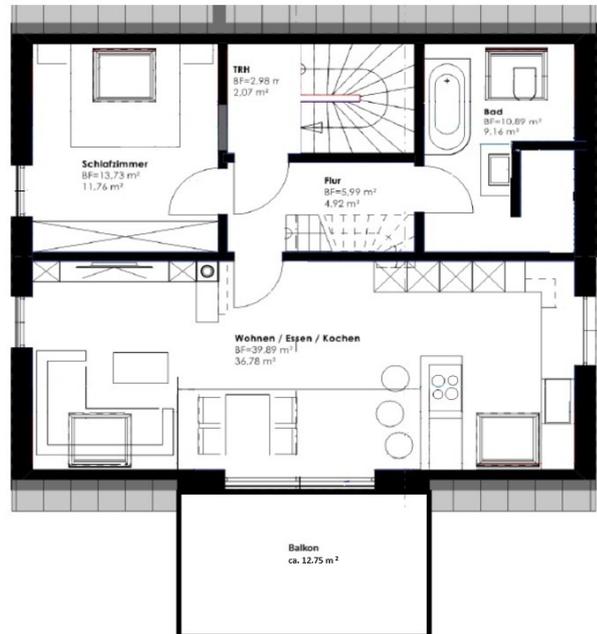
## La propiedad



Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Una primera impresión

In ruhiger Lage, nahe der historischen Innenstadt von Harburg, befindet sich dieses Traumhaus zum Erstbezug ab Mai 2024. Das moderne Haus in gehobener Ausstattung bietet auf 3 Geschossen eine Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>. Ein Traumblick auf die Harburger Burg, abends besonders romantisch, macht den Standort des Hauses besonders attraktiv. Alle Geschosse sind mit edlen Fliesen in Holzoptik und Fußbodenheizung ausgestattet. Das Gesamtpaket sorgt in allen Räumen für ein warmes und gemütliches Ambiente. Hochwertige, geschmackvolle Materialien in allen Bädern mit bodengleichen Duschen mit Rainshower-Effekt laden zum Verweilen und Genießen ein. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss sind zusätzlich Badewannen eingebaut. In den Küchenbereichen genießen Sie den Sonnenaufgang, in den Wohn- und Schlafbereichen den Sonnenuntergang. Von den Balkonen, der Terrasse und Flächenfenstern haben Sie freien Blick auf die Harburger Burg. Die Abendsonne lädt Freiluftliebhaber ein, auf Balkon oder Terrasse zu dinieren und den Sonnenuntergang zu betrachten. Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr geschmackvoller offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Der großzügige, überdachte Balkon lässt Ihre Blicke in die Ferne schweifen und bietet Schutz vor direkter Sonne und Regen. Ein Tageslichtbad, mit Badewanne, WC und bodengleicher Dusche schafft ein besonderes Wohlfühlambiente. Das helle Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und eine wundervolle Aussicht auf die Burg. Im Dachgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes großes Wohnzimmer mit Balkon ohne Überdachung - perfekt für Sonnenanbeter. Ein weiteres Zimmer lässt Freiheit für ein 2. Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer. Im 2. Tageslichtbad befindet sich ebenfalls eine bodengleiche Dusche, Badewanne und WC. Die Souterrain-Wohnung verfügt über einen separaten Eingang. Sie besteht aus einem offenen Wohn- und Essbereich, einer hochwertigen Küchenzeile (aktuell auf den Bildern noch nicht zu sehen), einem integrierten Schlafbereich, sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC. Denkbar wäre auch, diese Einheit als Praxis oder Therapieräumlichkeiten zu nutzen. Die Immobilie wurde nach neuesten Energiekonzepten erstellt und bietet somit eine effiziente und nachhaltige Wohnung auf 3 Ebenen. Da es sich um einen Neubau handelt, lag der Energieausweis bei Exposé-Erstellung noch nicht vor. Dieser wird nach Fertigstellung nachgereicht. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin für Vermietungen (Heike Schimandl - Tel. 09081 604267-24) freut sich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Detalles de los servicios

- + Neubau nach dem neuesten Energiekonzept erstellt
  - + Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen in Holzoptik
  - + Fußbodenheizung
  - + Deckenspots
  - + 2 Balkone und 1 Terrasse mit Blick auf die Burg Harburg
  - + Garten
  - + 2 Tageslichtbäder mit bodengleicher Dusche, Badewanne und WC im Erdgeschoss und im Dachgeschoss
  - + 1 Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und WC im Souterrain
  - + Wohnen/Essen/Kochen im Erdgeschoss mit moderner Einbauküche
  - + Großes Wohnzimmer im Dachgeschoss
  - + Großes Zimmer im Souterrain mit Einbauküche und Badezimmer, denkbar auch als Praxis, dank zusätzlichem Eingang
  - + Sonnenaufgang in den Küchenbereichen, Sonnenuntergang in den Wohn- und Schlafzimerbereichen
- 
- + 2 große Balkone und 1 Terrasse mit Blick auf die Harburger Burg
  - + Wasserenthärtungsanlage
  - + Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Gemeinschafts-Waschkeller
  - + Drei Pkw-Stellplätze vor dem Haus

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Todo sobre la ubicación

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 Anbindung an die B25, einen Bahnhof im Ort, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein mannigfaltiges Freizeitangebot. Der Harburger Bahnhof ist in weniger als fünf Minuten zu Fuß erreichbar und bietet gute Anbindung nach Nördlingen, Donauwörth und Augsburg, München. 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. 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 steht in direkter Nähe der Altstadt von Harburg in exponierter Lage.

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Condado de Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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