

Huisheim

Historisches und charmantes Zweifamilienhaus mit Garten und Dachterrasse

Número de propiedad: 25248102



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 403 m² • HABITACIONES: 13.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 777 m²**

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

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

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

De un vistazo

Número de propiedad	25248102	Precio de compra	375.000 EUR
Superficie habitable	ca. 403 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	13.5	Modernización / Rehabilitación	2014
Dormitorios	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1860	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	211.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.04.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1860

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

La propiedad



Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

La propiedad



Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

La propiedad



Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

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.: 09081 604267-0

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

La propiedad



Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

La propiedad



Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

La propiedad



Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

Una primera impresión

Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage eines gewachsenen Dorfkerns und vereint historischen Charme mit außergewöhnlichem Platzangebot. Das massiv errichtete Gebäude aus dem Jahr 1860 blickt auf eine lange Geschichte zurück und bietet mit insgesamt rund 403 m² Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige, barrierefrei gestaltete Wohnung mit ca. 169 m². Diese ist aktuell zum Teil (54 m²) vermietet und generiert somit bereits laufende Mieteinnahmen. Das Obergeschoss sowie ein Teil des Erdgeschosses umfassen ca. 234 m² Wohnfläche und sind mit einem Wohnrecht für die nächsten fünf Jahre belegt, was bei der zukünftigen Planung berücksichtigt werden sollte. So entsteht eine klare Trennung zwischen vermieteter Einheit und Eigennutzung, die Flexibilität und Sicherheit vereint.

Das ca. 777 m² große Grundstück liegt mitten im Dorfkern und fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebung ein. Ein besonderes Highlight ist die ca. 40 m² große Dachterrasse, der zusätzlichen Freiraum schafft und zum Verweilen einlädt. Der vorhandene Lastenfahrstuhl stellt eine seltene und praktische Ausstattung dar und erleichtert den Alltag erheblich. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und eine Doppelgarage; das Gebäude ist nicht unterkellert.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. 2013 erfolgte die Erneuerung der Gas-Zentralheizung sowie die Sanierung mehrerer Bäder. 2014 wurden Schallschutzfenster eingebaut, ein Großteil der Elektroleitungen erneuert sowie Fassade, Böden und die Dachterrasse saniert.

Aufgrund dieser Maßnahmen bietet die Immobilie eine solide Basis und eröffnet durch ihren aktuellen Zustand vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohn- und Nutzungsideen individuell umsetzen möchten. Die solide, massive Bauweise bildet hierfür eine hervorragende Grundlage. Ein Energiebedarfsausweis der Klasse H liegt vor und unterstreicht den historischen Charakter des Hauses.

Für einen Teil der Immobilie besteht ein Wohnrecht mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Dieses ist bei der zukünftigen Planung und Nutzung entsprechend zu berücksichtigen. Nach Ablauf dieses Zeitraums steht die betreffende Wohneinheit uneingeschränkt zur Verfügung, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Diese Immobilie richtet sich an Liebhaber großzügiger, charaktvoller Häuser im Dorfkern, die den Charme eines historischen Anwesens (ohne Denkmalschutz) schätzen und das vorhandene Potenzial langfristig entwickeln möchten.

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

Detalles de los servicios

- + Wohnfläche: ca. 403 m², inkl. Einliegerwohnung (ca. 169 m²)
- + Einliegerwohnung mit separatem Zugang und Einbauküche
- + Böden: Fliesen, Parkett, Laminat und Kork
- + Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- + Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- + Rollläden an vielen Fenstern
- + Lastenaufzug
- + Eine Garage und eine Doppelgarage
- + kein Denkmalschutz

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

Todo sobre la ubicación

Die angebotene Immobilie befindet sich im beschaulichen Ortskern von Huisheim, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Donau-Ries im bayerischen Schwaben. Huisheim zeichnet sich durch seine ländlich-idyllische Lage zwischen weitläufigen Feldern und dem Naturpark Altmühltal aus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität in ruhiger, naturnaher Umgebung. Die Gemeinde verfügt über eine gute Dorfinfrastruktur mit Dorfläden, Kindergarten, Grundschule sowie vielfältigen Vereinen und Freizeitangeboten, die den Alltag bereichern und ein starkes Gemeinschaftsgefühl prägen.

Verkehrstechnisch ist Huisheim sehr gut angebunden: Über nahegelegene Landstraßen und die Bundesstraße B2 gelangen Sie komfortabel und schnell in die umliegenden Zentren. Die historische Stadt Nördlingen, mit einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiterführenden Schulen, ist in ca. 20–25 Minuten per Auto erreichbar, Donauwörth erreicht man in etwa 30 Minuten. Dank dieser Lage profitieren Sie von kurzen Pendelzeiten in die Wirtschafts- und Freizeitzentren der Region ohne auf die Vorteile ländlichen Wohnens verzichten zu müssen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind über regionale Busverbindungen angebunden. So verkehrt eine Buslinie zwischen Huisheim und nahegelegenen Orten wie Wemding, wo sich Anschlussmöglichkeiten an das weiterführende Bahnnetz ergeben. Von dort aus besteht Anschluss an den Zugverkehr in Richtung Donauwörth und darüber hinaus zu Zielen wie Augsburg, München oder Stuttgart, was auch Pendlern flexible Mobilitätsoptionen eröffnet.

Durch die Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und solider Verkehrsanbindung bietet Huisheim eine attraktive Lage für Familien, Berufspendler

und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig verkehrsgünstig angebunden sein möchten.

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

Otros datos

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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25248102 - 86685 Huisheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com