

Harburg / Hoppingen – Harburg

## Propriété à rénover avec garage et grand potentiel en périphérie de la ville

CODE DU BIEN: 25248014



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

PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209,53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 612 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25248014                  |
| Surface habitable      | ca. 209,53 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Pièces                 | 7.5                       |
| Chambres à coucher     | 4                         |
| Salles de bains        | 1                         |
| Année de construction  | 1965                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 250.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2009                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 131 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Balcon                                              |

CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## Informations énergétiques

|                                               |             |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Chauffage                                     | Électricité | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 03.10.2034  | Consommation d'énergie                                | 304.20 kWh/m²a         |
| Source d'alimentation                         | Électrique  | Classement énergétique                                | H                      |
|                                               |             | Année de construction selon le certificat énergétique | 1965                   |

CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

**CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg**

## Une première impression

Construite en 1965, cette propriété bénéficie d'un emplacement privilégié en périphérie de la ville et offre la possibilité de concrétiser votre projet de vie grâce à une rénovation complète. Cette maison bi-familiale propose une surface habitable totale d'environ 209,53 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 612 m<sup>2</sup>. Elle est idéale pour les familles ou les investisseurs souhaitant deux logements indépendants. Avec un total de 7,5 pièces, dont 4 chambres, elle offre un espace généreux adapté à différents modes de vie. Son agencement bien pensé offre de multiples possibilités d'aménagement. L'extension de 1989, qui a agrandi le séjour et créé un sous-sol supplémentaire, constitue un atout majeur. Le grand poêle en faïence du séjour/salle à manger crée une ambiance chaleureuse et invite à la détente grâce à sa banquette confortable. Ce poêle est alimenté au bois provenant du sous-sol. En 2004, de nouvelles fenêtres ont été installées pour un confort optimal. En 2009, une véranda baignée de lumière a été ajoutée, offrant un espace de vie supplémentaire et une atmosphère agréable. Le chauffage est actuellement assuré par une combinaison de systèmes électriques et de poêles à bois. La propriété dispose d'une terrasse couverte, idéale pour se détendre en plein air. Un garage simple offre un espace de stationnement, et le sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire. Derrière le garage se trouve une extension pratique en briques, accessible depuis le jardin arrière. Vous y trouverez un espace généreux pour le bois de chauffage ou les outils de jardin. Entre le garage et la maison, derrière une porte en fer forgé, se trouve une pièce aménagée idéale pour recevoir. De plus, le sous-sol comprend deux autres pièces qui ont également servi d'espaces événementiels – l'une d'elles avec un bar élégant et un jeu de lumières pour des soirées à l'ambiance feutrée. Autre atout : les combles aménagés peuvent être transformés en espace de vie supplémentaire et utilisés de manière flexible. Cette propriété offre un potentiel énorme pour les acheteurs désireux d'investir dans des rénovations et de créer une maison à leur image. Cette maison est également intéressante pour les investisseurs en raison de la possibilité de la diviser en deux logements distincts. Grâce à sa situation en périphérie de la ville, des villes comme Nördlingen, Harburg et Donauwörth sont facilement accessibles, offrant d'excellentes liaisons de transport. Laissez-vous inspirer par les possibilités offertes par cette maison et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui ! Saisissez l'opportunité de créer la maison de vos rêves.

CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## Détails des commodités

- + zwei separierte Wohneinheiten
- + auch als Einfamilienhaus nutzbar
- + Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank im Wohn- und Essbereich
- + teilweise doppelt verglaste Fenster
- + Wintergarten aus 2009
- + geräumige Einzelgarage
- + Vollunterkellerung
- + attraktive Sanierungsimmobilie mit vielen potentiellen Fördermöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in schöner naturnaher Ortsrandlage. Gleichzeitig erreichen Sie in wenigen Autominuten über die B25 Harburg ( ca. 3 km ) mit allen Möglichkeiten des Einkaufs oder auch Möttingen ( ca. 4 km ) oder per Bahn ( Bahnhof im Ort ) mit Anbindung nach Donauwörth, Augsburg und München.

Hoppingen liegt nordwestlich von Harburg im Nördlinger Ries knapp südwestlich des Kraterrandes. Nordöstlich wird der Ort von der nordwestlich-südöstlich verlaufenden Wörnitz umflossen, die am Kraterrand entlangfließt. Bei Hoppingen mündet der Kohlenbach in die Wörnitz.

Hoppingen ist ein Stadtteil des Ortes Harburg (Schwaben) in Bayern.

**CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 304.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### IHRE ANFRAGE:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

**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.

CODE DU BIEN: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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