

Tapfheim

# Maison individuelle charmante et bien entretenue avec un grand jardin

CODE DU BIEN: 25248072



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

**PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.000 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim**

- 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: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25248072                      | Prix d'achat                 | 320.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 118 m <sup>2</sup>        | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants               | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponible à partir du | 23.03.2026                    | Modernisation / Rénovation   | 2005  |
| Pièces                 | 6.5                           | Technique de construction    | massif  |
| Chambres à coucher     | 4                             | Surface de plancher          | ca. 65 m <sup>2</sup>   |
| Salles de bains        | 1                             | Aménagement                  | Bloc-cuisine  |
| Année de construction  | 1957                          |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## Informations énergétiques

|   |                     |   |                             |
|---|---------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à poêle   | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Huile               | Consommation d'énergie                                | 395.05 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 27.08.2035          | Classement énergétique                                | H                           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide | Année de construction selon le certificat énergétique | 1957                        |

**CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La propriété



**VP 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: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La propriété



**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)

**CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## Une première impression

Cette maison individuelle, en excellent état, représente une opportunité attrayante pour les acquéreurs recherchant un agencement bien pensé et un terrain agréable. Située dans un quartier résidentiel moderne, elle bénéficie d'un accès facile à toutes les commodités. Prête à emménager, cette maison offre environ 118 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. Un porche d'entrée couvert vous accueille et mène au hall d'entrée et à l'escalier. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un salon élégant baigné de lumière naturelle grâce à ses grandes fenêtres. La cuisine dînatoire, fonctionnelle et spacieuse, est idéale pour cuisiner et recevoir. Une salle de bains, une chambre spacieuse, des toilettes séparées et un débarras complètent ce niveau. Un bel escalier en bois conduit à l'étage, qui comprend trois chambres, une salle de bains avec possibilité d'agrandissement et un débarras. Les pièces offrent de nombreuses possibilités d'aménagement – chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis – et permettent de personnaliser votre décoration. Les volets métalliques modernes, côté est, apportent de l'ombre et une touche de charme. Dans toute la maison, des volets roulants supplémentaires, y compris ceux des puits de lumière, garantissent l'intimité et permettent une occultation totale. Autre atout majeur : le sous-sol complet, qui offre non seulement un vaste espace de rangement, mais aussi la possibilité d'aménager une salle de loisirs ou une buanderie. Le sous-sol bénéficie d'aménagements pratiques tels qu'un accès au jardin, une ventilation optimale et une belle luminosité naturelle. Le terrain d'environ 1 000 m<sup>2</sup> est paysagé avec des arbres matures, créant un cadre naturel et soigné. L'espace extérieur comprend également une serre, offrant de nombreuses possibilités aux passionnés de jardinage. Que ce soit pour cultiver ses propres légumes ou faire hiverner des plantes, tous vos besoins seront comblés. Un garage est également inclus, pouvant accueillir un véhicule et offrant un espace de rangement supplémentaire. Le quartier est paisible et familial, avec des commerces accessibles à pied et un bon

réseau de transports en commun. L'agencement bien pensé, les nombreux espaces de rangement et le généreux espace extérieur avec sa serre sont particulièrement remarquables. Cette maison est idéale pour les familles ou les couples qui apprécient l'intimité et un jardin privé. Venez découvrir par vous-même les nombreuses possibilités offertes par cette charmante propriété lors d'une visite privée. N'hésitez pas à prendre rendez-vous ; nous serons ravis de vous en présenter tous les détails sur place.

**CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## 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)