

Haldenwang

# Geräumige Doppelhaushälfte mit Potenzial in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26450001



PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 374 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

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

**CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26450001
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	325.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	12.02.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	76.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## La propriété





CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## La propriété



CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## La propriété



**Björn Pampuch M.A.**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Matthias Hippe**  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Agnes Fischer**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
INNENDIENST

**Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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





CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## La propriété





CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

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



CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## La propriété





CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## La propriété

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.: 08222 / 99 51 951

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



CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Plans d'étage



### Kellergeschoss

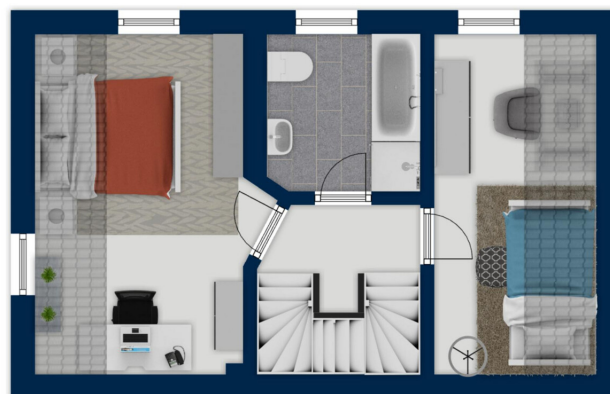
Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur  
Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.





## Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur  
Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette  
raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Une première impression

Dieses im Jahr 2000 in solider Bauweise errichtete Einfamilienhaus in einer etablierten Siedlung in Haldenwang bietet auf einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> eine außergewöhnliche Architektur, die insbesondere durch die Hanglage des ca. 374 m<sup>2</sup> großen Grundstücks geprägt ist. Die Immobilie richtet sich an Erwerber, die ein Heim mit Charakter suchen und bereit sind, durch gezielte Renovierungsmaßnahmen das volle Potenzial des Objekts auszuschöpfen. Das Haus ist sofort verfügbar und wird geräumt übergeben.

### Spannende Raumaufteilung über mehrere Ebenen

Die Erschließung des Hauses folgt der Topografie des Geländes. Während sich auf der oberen Straßenseite drei befestigte Stellplätze befinden, erfolgt der Zugang zum Haus derzeit auf der unteren Ebene über das Gartengeschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiger Raum, der sich einfach unterteilen ließe, um beispielsweise zwei separate Arbeits- oder Gästezimmer zu schaffen. Von hier aus gelangt man zum noch nicht fertiggestellten, unbeheizten Wintergarten sowie zum Gartenbereich mit einem in die Jahre gekommenen Gartenhäuschen. Wintergarten und Gartenhäuschen werden auf Wunsch entfernt.

### Erdgeschoss – Das Herz des Hauses

Die mittlere Ebene ist dem gemeinschaftlichen Leben gewidmet. Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum. Die angrenzende, praktisch geschnittene Küche ist zum Wohnraum hin offen. Eine Abtrennung wäre bei Bedarf leicht zu realisieren. Ein besonderes Highlight ist die mit Plexiglas überdachte Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert. Aufgrund der Hanglage wäre es bautechnisch denkbar, den Haupteingang hierher zu verlegen. Praktisch: Ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

### Obergeschoss – Privatsphäre und Komfort

Hier befinden sich das geräumige Hauptschlafzimmer mit gemütlicher Dachschräge und Gaube sowie ein Kinderzimmer. Das Tageslichtbadezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche.

### Dachspitz – Clevere Raumnutzung

Eine Treppe führt weiter in den ausgebauten Dachspitz. Hier befindet sich ein weiteres vollwertiges Zimmer, das durch Einbauregale im Zimmer selbst sowie im Flurbereich besticht: Insgesamt eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mit optimalem Stauraum.

### Sanierung und Gestaltung

Die Immobilie sowie Teile der Außenanlagen weisen einen deutlichen Renovierungsbedarf auf (u.a. Bodenbeläge, Türen, einzelne Fenster, Teile des Badezimmerequipments). Dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt. Das Haus bietet die seltene Gelegenheit, ein modernes Raumkonzept durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen zu perfektionieren und den Wert nachhaltig zu steigern. Ein Haus für Visionäre, die die Kombination aus interessanter Architektur, funktionaler Raumaufteilung und einer guten Verkehrsanbindung zu schätzen wissen.



CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Détails des commodités

- + Baujahr 2000
- + Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>
- + Grundstück ca. 374 m<sup>2</sup>
- + 3 Schlafzimmer|2 Wohn- bzw. Arbeitszimmer
- + 1 Badezimmer | Gäste-WC
- + Eingang und großer Raum im Gartengeschoss
- + Offener Wohn- und Essbereich
- + Überdachte Terrasse
- + Aussichtslage
- + Gepflasterte Stellplätze
- + Kleiner, ebener Garten
- + Günstige Anbindung an die A8
- + Renovierungsbedarf/Entwicklungspotenzial
- + Glasfaseranschluss möglich

CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Haldenwang liegt malerisch im Nordosten des schwäbischen Landkreises Günzburg zwischen Augsburg und Ulm. Sie umfasst die Orte Haldenwang, Konzenberg, Eichenhofen, Hafenhofen und den Weiler Mehrenstetten.

Die ländlich geprägte Gemeinde fügt sich harmonisch in die idyllische Landschaft am östlichen Rand des Mindeltals. Sie profitiert von der unmittelbarer Nähe zur Stadt Burgau mit ihrem umfassenden Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Gaststätten, Handwerksbetrieben, Ärzten und Zahnärzten. Außerdem gibt es dort ein breites Angebot an Sportstätten einschließlich Freibad und Eissporthalle.

Haldenwang selbst bietet ein rundum angenehmes Wohngefühl. Für Outdoor-Aktivitäten finden sich beste Bedingungen unmittelbar vor der Haustür. Die Dorfgemeinschaft wird von einem aktiven Vereinsleben getragen, lässt aber auch Freiheit für ein ungezwungenes Miteinander. Für die Kleinsten gibt es zwei Kindergärten im Teilort Konzenberg, die Grundschule ist im benachbarten Röfingen. Die weiterführenden Schulen in Burgau, Wettenhausen und Günzburg sind mit dem Bus bestens erreichbar. Mit dem Flexibus sind im Landkreis individuelle Fahrten mit einem öffentlichen Verkehrsmittel möglich.

Mit dem Auto, aber auch mit dem Fahrrad ist Burgau mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und seinem Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm–Augsburg schnell erreicht. Die Auffahrt zur Autobahn A8 ist keine 5 km entfernt. Damit sind Augsburg und Ulm, München und Stuttgart in bequemer Reichweite.

CODE DU BIEN: 26450001 - 89356 Haldenwang

## Plus d'informations

**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: 26450001 - 89356 Haldenwang**

## Contact

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

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau  
Tel.: +49 8222 - 99 51 951  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

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

---

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