

Mönchsdeggingen

Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus - ideal für Handwerker als Anlage oder zum Selbstbezug

Αριθμός ακινήτου: 26248036



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 195.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 218,62 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 592 m²

Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ??? ??????

???????	26248036	???? ??????	195.000 EUR
?????????	ca. 218,62 m ²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
????????? ???	6		beurkundeten
?????????		???????? ????????????	Kaufpreises
?????????	2	????????? ????????????	???????
????? ?????????????	1974	?????????????????????	ca. 111 m ²
????? ?????????????	1 x ???????	??????	
		???????	?????????????????
			?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?????????? ???? ?

????????? ?????????	???????? ???? ?????????	???????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	????????	???? ???? ????????	169.30 kWh/m ² a
???????? ???????? ???? ?	25.03.2036	???????? ???????? ????????	F
???? ???? ?	????????	???? ???? ???? ? ? ???? ????	1974

Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ????????



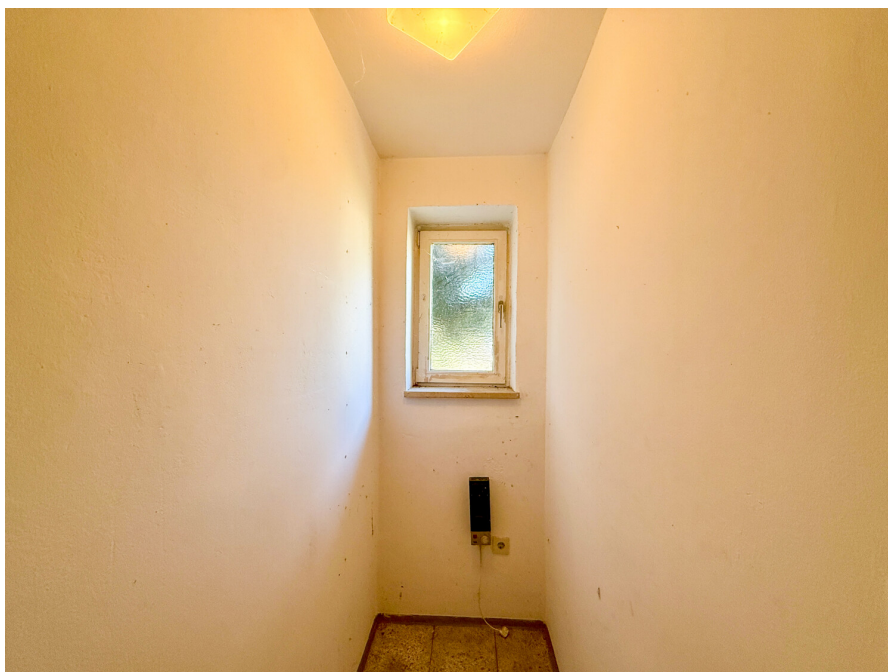
VON POLL
IMMOBILIEN

**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



Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

??? **?????** **?????????**

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf einem ca. 592 m² großen Grundstück eine hervorragende Grundlage für alle, die ihre Wohnideen durch eine Modernisierung individuell verwirklichen möchten. Mit rund 218,62 m² Wohnfläche, aufgeteilt in zwei baugleiche Wohneinheiten mit jeweils ca. 109,31 m², eröffnet sich hier die Gelegenheit, ein Haus ganz nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten, nachhaltig aufzuwerten und eine wertstabile Immobilie zu erschaffen.

Die beiden Einheiten verfügen jeweils über vier gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie einen Balkon und bieten ideale Voraussetzungen für flexible Wohnkonzepte. Insgesamt stehen Ihnen acht Zimmer zur Verfügung, darunter bis zu sechs mögliche Schlafzimmer – ideal für Mehrgenerationenwohnen, großzügiges Eigennutzerkonzept oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die klare Trennung der Wohneinheiten schafft dabei eine solide Basis für individuelle Nutzungsideen.

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und richtet sich gezielt an Käufer mit handwerklichem Geschick oder dem Wunsch, eine Immobilie grundlegend zu modernisieren. Gerade hierin liegt der besondere Reiz: Sie können Grundrisse anpassen, moderne Energiekonzepte umsetzen und den Wohnkomfort auf ein zeitgemäßes Niveau heben.

Ein echtes Highlight ist die Vollunterkellerung - ein Untergeschoss mit ca. 111 m² Nutzfläche. Ob Werkstatt, Hobbyräume oder Lagerflächen – hier stehen Ihnen zahlreiche Optionen offen. Ergänzt wird dieses Potenzial durch das ausbaufähige Dachgeschoss, das zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum schaffen kann.

Der umlaufende Garten mit rund 350 m² bietet viel Raum für kreative Gestaltungsideen. Eine Garage sorgt zudem für eine praktische Parkmöglichkeit direkt am Haus.

Die Immobilie ist leerstehend und kann kurzfristig übernommen werden – ideal für einen schnellen Start in Ihr Projekt. Die vorhandene Nachtspeicherheizung sowie die einfache Ausstattung unterstreichen den Modernisierungsbedarf, bieten jedoch die Chance, das Objekt energetisch und technisch auf einen aktuellen Stand zu bringen und eröffnen gegebenenfalls Förderprogramme und Zuschüsse.

Dieses Zweifamilienhaus ist die ideale Wahl für alle, die das Potenzial einer Bestandsimmobilie erkennen und durch eine umfassende Sanierung nachhaltige Werte schaffen möchten – ob zur Eigennutzung, Vermietung oder als Mehrgenerationenlösung.

Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?????????????? ???? ????????

- + **Zweifamilienhaus**
- + **leerstehend**
- + **sanierungsbedürftig**
- + **Baujahr 1974**
- + **Grundstücksgröße mit ca. 592 m²**
- + **Gartenfläche mit ca. 350 m²**
- + **Nutzfläche im vollunterkellerten Untergeschoss mit ca. 111 m²**
- + **zwei separate baugleiche Wohneinheiten mit jeweils 4 Zimmern und Balkon mit ca. 110 m²**
- + **insgesamt 8 Zimmer, 6 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WC's und separate Küchen**
- + **Ausbaupotential im Dachgeschoss**
- + **Garage**
- + **umlaufender Garten**

Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

??? **???** **???** **???????????**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Mönchsdeggingen, einer charmanten Gemeinde im schwäbischen Landkreis Donau-Ries. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Grün und einer angenehm ländlichen Atmosphäre – ideale Voraussetzungen für Käufer, die ein Sanierungsprojekt mit Entwicklungspotenzial in entspannter Lage suchen.

Mönchsdeggingen liegt am Rande des Nördlinger Rieses und bietet eine naturnahe Umgebung mit hohem Freizeitwert. Weitläufige Felder, Wälder und zahlreiche Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Region besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Gleichzeitig eröffnet die reizvolle Landschaft vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eines zukünftigen Lebensmittelpunkts – sei es für Eigennutzer mit Vision oder für Investoren mit Blick auf nachhaltige Wertentwicklung.

Die infrastrukturelle Anbindung ist für eine ländliche Lage solide: Die Große Kreisstadt Nördlingen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Betreuung sowie gastronomischen Angeboten. Auch Donauwörth ist in angemessener Distanz gelegen und erweitert das wirtschaftliche und infrastrukturelle Umfeld.

Innerhalb der Gemeinde selbst finden sich grundlegende Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein aktives Vereinsleben, das zur hohen Lebensqualität beiträgt. Die ruhige Lage innerhalb des Ortes sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr – ein Aspekt, der insbesondere bei einer geplanten umfassenden Sanierung und anschließenden Nutzung oder Vermietung von Vorteil ist.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die den Wert einer gewachsenen, ruhigen Wohngegend erkennen und bereit sind, durch eine umfassende Sanierung neues Potenzial zu schaffen. Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenprojekt oder als Kapitalanlage – die Kombination aus naturnahem Umfeld, überschaubarer Infrastruktur und erreichbarer städtischer Anbindung bietet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung dieser Immobilie.

Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

????? ??????????????

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.

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.

Αριθμός ακινήτου: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

?????????? ???? ????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com