

Huisheim

Historisches und charmantes Zweifamilienhaus mit Garten und Dachterrasse

Αριθμός ακινήτου: 25248102



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 375.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 403 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 13.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 777 m²

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25248102	Τιμή αγοράς	375.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 403 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2014
Δωμάτια	13.5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	7	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1860		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	211.70 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.04.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1860

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Το ακίνητο

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, there is a laptop and a smartphone showing the Von Poll Immobilien website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Το ακίνητο

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

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Μια πρώτη εντύπωση

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.

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + 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

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Όλα για την τοποθεσία

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 Dorfladen, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25248102 - 86685 Huisheim

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com