

Harburg / Ebermergen - Harburg

# Γοητευτική βίλα σε απομονωμένη τοποθεσία με πανοραμική θέα – Ένα καταφύγιο με γοητεία και ιστορία στο Έμπερμεργκεν

Αριθμός ακινήτου: 25248056



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 780.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 202 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 6.649 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg**

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

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25248056	Τιμή αγοράς	780.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 202 m <sup>2</sup>	σπίτι	Βίλα
Δωμάτια	7	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έτος ανακαίνισης	1980
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1903	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	325.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1903

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Το ακίνητο



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Το ακίνητο



**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)

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

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

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η εξαιρετική βίλα, που χρονολογείται από το 1903, βρίσκεται σε μια επιβλητική τοποθεσία στην κορυφή ενός λόφου με θέα στην περιοχή Harburg του Ebermergen - περιτριγυρισμένη από φύση, προσφέροντας εκπληκτική θέα στο χωριό και βαθιά στην περιοχή Donau-Ries. Το ακίνητο, έκτασης περίπου 6.600 τ.μ., βρίσκεται σε μεγάλο βαθμό μέσα σε μια προστατευόμενη περιοχή Πανίδας-Χλωρίδας-Οικότοπων, προσφέροντας απaráμιλλη ηρεμία και ιδιωτικότητα. Το ιστορικό κτίριο, με στοιχεία Art Nouveau, εντυπωσιάζει με τον αρχιτεκτονικό του χαρακτήρα και τη γενναιόδωρη διαρρύθμισή του σε περισσότερα από 200 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Μπαίνοντας στο ισόγειο - εν μέρει υπερυψωμένο λόγω της τοποθεσίας στην πλαγιά του λόφου - ξεδιπλώνεται η ιδιαίτερη ατμόσφαιρα: μια κουζίνα, μια τραπεζαρία με βεράντα και ένα κομψό σαλόνι αποτελούν την καρδιά αυτού του επιπέδου. Ο επάνω όροφος, ο λεγόμενος "bel étage", περιλαμβάνει τρία υπνοδωμάτια, ένα μπάνιο, ένα ξεχωριστό WC και ένα μπαλκόνι με υπέροχη πανοραμική θέα. Το ανακαινισμένο στούντιο σοφίτας, με δύο επιπλέον δωμάτια, μια αποθήκη και μια σχεδόν μαγευτική θέα, υπογραμμίζει περαιτέρω τη μοναδική γοητεία αυτού του σπιτιού. Το ακίνητο διαθέτει αυθεντικά παράθυρα από μολύβι, κομψά παρκέ δάπεδα και μοκέτα. Το κτίριο είναι πολύ καλά συντηρημένο και ο εκσυγχρονισμός για να ανταποκριθεί στο τρέχον βιοτικό επίπεδο προσφέρει πρόσθετες δυνατότητες. Ιδιαίτερα αξιοσημείωτο είναι το βοηθητικό κτίριο στην πλαγιά του λόφου με ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ και ενσωματωμένο εργαστήριο, καθώς και ένα άλλο πρώην δωμάτιο υπηρετών, που τώρα χρησιμοποιείται ως βοηθητικό κτίριο. Η τέχνη και η δημιουργικότητα έχουν διαμορφώσει την ιστορία του σπιτιού - ο αρχικός κατασκευαστής και ο μετέπειτα ιδιοκτήτης ήταν καλλιτέχνες. Αυτή η ατμόσφαιρα είναι ακόμα αισθητή σήμερα, καθιστώντας το ακίνητο ένα εμπνευσμένο καταφύγιο μέσα στη φύση. Ένα πραγματικό κόσμημα για τους γνώστες των ιστορικών ακινήτων - προσφέροντας χώρο, θέα και ιστορία. Αν θέλετε να μάθετε περισσότερα για αυτό το εξαιρετικό

ακίνητο, θα χαρούμε να σας στείλουμε ένα λεπτομερές φυλλάδιο με περισσότερες πληροφορίες και κατόψεις. Σημείωση: Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης δεν ήταν ακόμη διαθέσιμο κατά τη στιγμή της δημοσίευσης. Θα σας παρασχεθεί το αργότερο μέχρι το ραντεβού επίσκεψης.

**Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + Villa aus dem Jahr 1903 mit Jugendstilelementen
- + exponierte Lage auf einer Anhöhe auf einem 6.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- + gut 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Erdgeschoss mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer Hochparterre aufgrund Hanglage
- + Bel Etage mit drei Schlafzimmern, Bad, WC und Balkon
- + ausgebautes Dachstudio mit überwältigendem Blick in die Ferne und 2 Räumen/Schlafzimmer zzgl. Abstellraum
- + am Hang gelegene großzügige Doppelgarage mit Werkstatt
- + Grundstück teilweise umgeben von Naturschutzgebiet
- + Immobilie in sehr gepflegtem Zustand - eine Modernisierung auf heutigen Wohnstandard ist angebracht
- + weiteres früheres Gesindehaus, heute Technikhaus auf dem Grundstück
- + teilweise Butzenfenster und Bleifenster
- + Parkettböden und Teppich

**Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg**

## Όλα για την τοποθεσία

Dieses Anwesen hat eine besondere und exponierte Lage auf einer Anhöhe in Ebermergen mit herrlichem Blick über den Ort und in die Ferne. Das Grundstück ist größtenteils umgeben von einem Naturschutzgebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet). Ebermergen ist ein Stadtteil von Harburg. Die Stadt Harburg (Schwaben) liegt im Landkreis Donau-Ries zwischen Donauwörth und Nördlingen. Der historische Stadtkern grenzt direkt an das teilweise romantische Ufer der Wörnitz. Harburg zählt ca. 5.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine direkte Verkehrsanbindung an die B25, einen Bahnhof im Ort (ca. 3 Minuten Fußweg), diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein mannigfaltiges Freizeitangebot.

Oberhalb der Stadt Harburg steht die gleichnamige Burg, eine umfangreiche mittelalterliche Anlage aus dem 11./12. Jahrhundert. Der Zustand des 18. Jahrhunderts ist in wesentlichen Teilen erhalten. Die Burg gehört den Fürsten Wallerstein. An der Romantischen Straße, mitten im Herzen von Bayerisch-Schwaben gelegen, ist Harburg aufgrund seiner mittelalterlichen Burganlage und seiner malerischen Altstadt am Ufer der Wörnitz weithin bekannt.

Ebermergen liegt gut 10 Minuten nordwestlich von Donauwörth, wo Airbus mit seinen rund 7.800 Mitarbeitern einen großen Firmensitz unterhält. Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Wörnitz, auch die romantische Prachtstraße im Herzen Donauwörths zeugt vom Reichtum und der Bedeutung der ehemals Freien Reichsstadt. Das moderne Regionalzentrum ist Große Kreisstadt mit Sitz des Landratsamtes. Aufgrund ihrer zentralen Lage an fünf charakteristisch-unterschiedlichen Landschaften ist das gut 20.000 Einwohner zählende Donauwörth ein beliebtes Domizil und idealer Ausgangspunkt für Radl-Fans, Wanderfreunde oder Ausflugstouristen. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel und mittelständischem Gewerbe. Am Ort sind Kindergärten, Grund-

Mittel- und Realschulen sowie ein Gymnasium vorhanden. Bei Donauwörth kreuzen sich die Bundesstraßen 2 (Nürnberg – Augsburg), die von Donauwörth bis Augsburg autobahnartig ausgebaut ist, B 16 (Ulm – Regensburg) und B 25 (Uffenheim/Würzburg – Donauwörth). Der Bahnhof Donauwörth ist ein Eisenbahnknoten mit der Fernverkehrsstrecke von Augsburg nach Nürnberg, der Donautalbahn nach Ingolstadt/Regensburg und Ulm und ist Ausgangspunkt der Riesbahn nach Aalen. Alle vier Richtungen werden unter der Woche stündlich, nach Augsburg halbstündlich bedient. Mit über 50 Verbindungen pro Tag erreichen Sie von Donauwörth aus München, einige Verbindungen mit dem ICE.

**Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 325.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen - Harburg**

## 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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