

Tapfheim

Gepflegtes und charmantes Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten

????????? ??????????: 25248072



www.von-poll.com

???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 118 m² • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.000 m²

???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25248072	????? ???????	320.000 EUR
????????????	ca. 118 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	????????????????
???????????????? ???	29.09.2025	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	9	????? ???????????????	2005
???????????????? ???	4	??????????	?????????
??????????????	1	????????????????	??????????????
????? ???????????????	1957	????????????????	ca. 65 m ²
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ???????????????, 1 x ????????	????????	????????????????
		????????	????????

???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

???????????	?????????	?????????????????	BEDARF
?????????????		?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	395.05 kWh/m ² a
???????????????	27.08.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	1957
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com



???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

?? ?????????

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

???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus präsentiert sich als attraktive Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein ansprechendes Grundstück legen. Die Immobilie befindet sich in einer jungen Wohngegend mit guter Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das bezugsbereite Haus bietet auf ca. 118 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, viel Platz.

Vor dem Haus empfängt Sie ein wettergeschützter Eingangsbereich, dem sich die Diele mit Treppenhaus anschließt. Im Erdgeschoss finden Sie das stilvolle Wohnzimmer, dessen große Fensterflächen viel Tageslicht hineinlassen. Die Wohnküche ist funktional geschnitten und bietet sowohl Raum für Kochvergnügen als auch für geselliges Beisammensein. Ein Badezimmer, ein geräumiges Schlafzimmer sowie WC und Abstellkammer sind im Erdgeschoss ebenfalls vorhanden.

Über die schöne Holzterasse erreichen Sie das Obergeschoss, in dem sich drei Schlafräume sowie ein ausbaubares Badezimmer und ein Abstellraum befinden. Die Zimmer sind flexibel nutzbar – sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – und garantieren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die modernen Metall-Fensterläden auf der Ostseite ermöglichen eine Beschattung und bieten eine charmante Optik. Im gesamten Haus sorgen zusätzliche Rollläden, inklusive der Dachflächenfenster, für Privatsphäre sowie Verdunkelung nach Bedarf.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der komplett unterkellerte Bereich, der Ihnen nicht nur viel Stauraum, sondern auch Platz für Hobbyräume oder eine Waschküche bietet. Der Keller überzeugt mit praktischen Details, zum Beispiel Zugang zum Garten, sowie ausreichend Belüftung und Lichteinfall.

Das ca. 1.000 m² große Grundstück ist eingewachsen und sorgt somit für einen gepflegten und naturnahen Eindruck. Der Außenbereich überzeugt zudem mit einem Gewächshaus, das Hobbygärtnern vielfältige Möglichkeiten bietet. Ob für Eigenanbau von Gemüse oder zum Überwintern von Pflanzen – hier bleiben keine Wünsche offen. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden; sie bietet Platz für ein Fahrzeug und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine familienfreundliche Nachbarschaft, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung aus.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus durchdachtem Grundriss, Stauraumangebot und dem großzügigen Außengelände mit Gewächshaus. Dieses Haus ist bestens geeignet für Familien oder Paare, die individuelles Wohnen und ein eigenes Gartenparadies schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten dieser attraktiven Immobilie. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns, Ihnen die Details vor Ort präsentieren zu dürfen.

???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

- + gepflegtes Einfamilienhaus
- + Wohnfläche ca. 118 m² auf zwei Etagen
- + Grundstück ca. 1.000 m²
- + 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

???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

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.

??????? ????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 395.05 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

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

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