

Mönchsdeggingen

# Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus - ideal für Handwerker als Anlage oder zum Selbstbezug

VP azonosító: 26248036



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

**VÉTELÁR: 195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 218,62 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 592 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Áttekintés

VP azonosító	26248036	Vételár	195.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 218,62 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	8	Hasznos terület	ca. 111 m <sup>2</sup>
Hálósobák	6	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1974		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	169.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.03.2036	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Az ingatlan



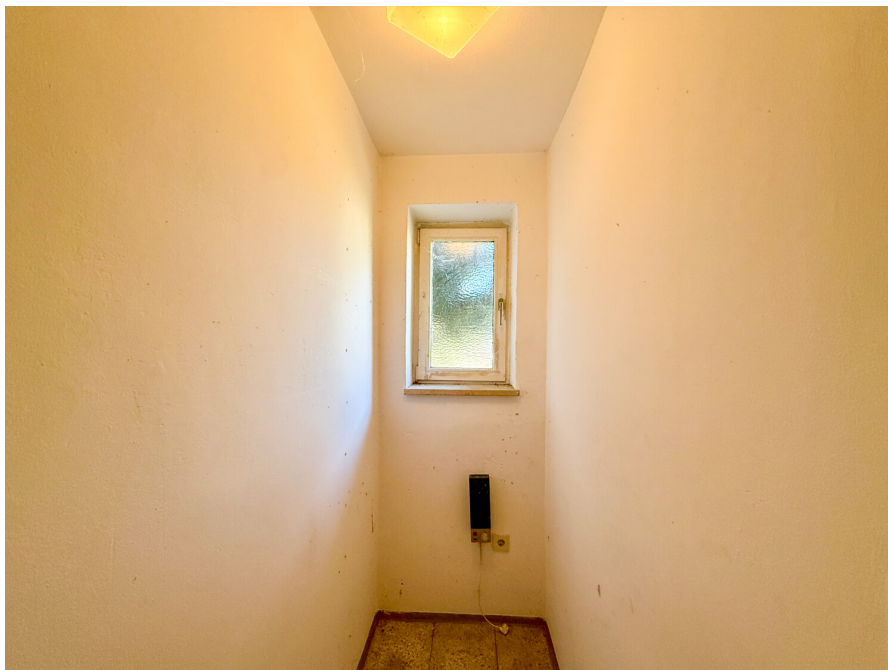
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)



VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen**

## Az elso benyomás

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf einem ca. 592 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine hervorragende Grundlage für alle, die ihre Wohnideen durch eine Modernisierung individuell verwirklichen möchten. Mit rund 218,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in zwei baugleiche Wohneinheiten mit jeweils ca. 109,31 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26248036 - 86751 Mönchsdeggingen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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