

Kaisheim

## Idilli családi ház két lakóegységgel

VP azonosító: 25248062

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 204 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.629 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

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

VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Áttekintés

VP azonosító	25248062
Hasznos lakótér	ca. 204 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1958
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	390.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	269.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958



VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan

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





VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## 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: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## 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: 25248062 - 86687 Kaisheim**

## Az első benyomás

Ez a tágas, különálló ház vonzó választás azoknak a vásárlóknak, akik olyan ingatlant keresnek, amelyben lehetőség van az egyéni igényekre szabásra és a személyes kezdeményezésre. A telket bármikor feloszthatja, és eladhatja az egyik építési telket. Örömmel segítünk Önnek ebben. Az ingatlan eredetileg 1958-ban épült szilárd építési módszerekkel, majd 1991-ben bővítették. Felújításra szorul, és szilárd alapot kínál saját modernizációs terveihez. A ház két lakószintet foglal magában, a földszinten és az emeleten. Minden egység saját bejárattal és funkcionális elrendezéssel rendelkezik, így a ház alkalmas többgenerációs lakhatásra vagy alternatív felhasználásra. Összesen hat hálósoba áll rendelkezésre, amelyek külön-külön hálósobaként, irodaként vagy vendégsobaként is használhatók. A lakótér bőséges helyet kínál a kényelmes és rugalmas életmódhoz. Figyelemre méltó tulajdonságok közé tartozik a szinte új gázfűtési rendszer, amely hatékony és megbízható fűtést garantál. Az ingatlant részben újrafestették, ami azt jelzi, hogy a kezdeti karbantartási munkálatokat már elvégezték. A beépített vízlágyító kellemes, alacsony mésztartalmú vizet biztosít az egész házban. Az épület régebbi részében a padlást már professzionálisan szigetelték. Tágas dupla garázsával, muhellyel együtt, az ingatlan ideális feltételeket kínál azok számára, akiknek bőséges helyre van szükségük, legyen szó járművekről, hobbikról, kézművességről vagy tárolásról. Két különálló melléképület további lehetőségeket kínál – például tárolóhelyként, kerti szerszámok tárolására, vagy akár egy kis muhelyként is. Egy hangulatos terasz a hozzá tartozó kerti fészerrel teszi teljessé a kínálatot. Ez a terület csábít a szabadban való kikapcsolódásra, és rengeteg helyet kínál az egyéni kerttervezéshez. A lakóövezetet csendes környék és jó infrastruktúrával rendelkező, kiépített közösség jellemzi. Üzletek, iskolák és orvosok könnyen elérhetőek. A kiváló közlekedési kapcsolatok biztosítják a zökkenőmentes hozzáférést a regionális és országos úthálózatához. Elrendezésének és jelenlegi állapotának köszönhetően a ház különösen alkalmas a barkácsoláshoz érto vásárlók számára, akik értékelik a tervezési szabadságot és a saját ötleteik megvalósításának szabadságát. Itt a modern életstílusok megvalósíthatók, és az ingatlanban rejlo összes lehetőség kihasználható. Fedezze fel a családi ház kínálta lehetőségeket. Egyeztessen időpontot még ma, hogy személyesen is megtekinthesse az ingatlant és fejlesztési potenciálját. Örömmel válaszolunk minden kérdésére, vagy további információkat adunk.

VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Részletes felszereltség

- + 2 separate Wohneinheiten im EG und OG
- + Enthärtungsanlage
- + neuwertige Gasheizung mit Solarthermie zur Warmwassergewinnung
- + teilweise erneuerter Fassadenanstrich
- + Freisitz mit Gartenhaus
- + zwei praktische Nebengebäude
- + Doppelgarage mit angeschlossener Werkstatt (Eternitdach)

**VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim**

## Minden a helyszínról

Der lebens- und liebenswerte Ort Kaisheim ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries und zählt ca. 4.010 Einwohner (Stand 30.06.2022). Er umfasst den Kernort Kaisheim mit seinen umliegenden Ortsteilen, Altisheim, Bergstetten, Gunzenheim, Hafenreut, Leitheim und Sulzdorf. Jeder Ort hat seine eigene Geschichte und ist für sich etwas Besonderes - auch durch die vielen Sehenswürdigkeiten und der reizvollen Landschaft zwischen Donau und Alb.

Kaisheim bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein umfassendes Betreuungsangebot für Kinder - so ist ein Kindergarten und eine Kinderkrippe vorhanden. Vor Ort sind ebenfalls Haus- und Zahnärzte, Apotheken, Banken sowie eine Werkstatt mit Autowaschanlage angesiedelt.

Das aktive Vereinsleben und zahlreiche Kurse (z. B. Kinderturnen, Schach oder Tischtennis) machen diesen Ort noch lebenswerter und die Anbindung an Donauwörth (ca. 7 km) Kaisheim noch attraktiver.



VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 269.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
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 Handelsregistrauszugs, 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 25248062 - 86687 Kaisheim**

## 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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