

Tapfheim

# Jól karbantartott és bájos családi ház tágas kerttel

VP azonosító: 25248072

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

VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 118 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.000 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25248072                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 118 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Az ingatlan elérhető  | 29.09.2025                           |
| Szobák                | 9                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1957                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 320.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2005                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Beépített konyha                                                          |

VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Tűzhely    |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 27.08.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 395.05 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1957                       |

VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## 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)



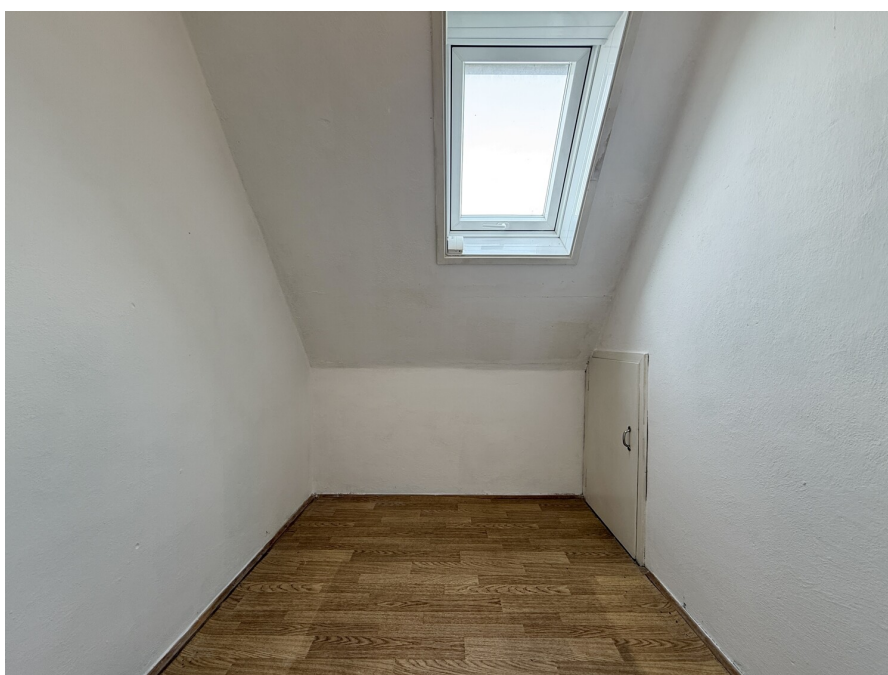
VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## 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: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott családi ház vonzó lehetőséget kínál azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a jól megtervezett alaprajzot és a vonzó telket. Az ingatlan egy modern lakóövezetben található, ahonnan minden alapvető szolgáltatás könnyen elérhető. A költözésre kész ház körülbelül 118 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten. A ház elején egy fedett bejárat fogadja a vendégeket, amely a folyosóra és a lépcsőházba vezet. A földszinten található a stílusos nappali, nagy ablakaival, amelyek természetes fénnel árasztják el a teret. A funkcionálisan kialakított étkezős konyha bőséges helyet biztosít mind a főzéshez, mind a szórakozáshoz. A földszinten található még egy fürdőszoba, egy tágas hálószoba, egy külön WC és egy tárolóhelyiség. Egy gyönyörű falépcső vezet az emeletre, ahol három hálószoba, egy bővíthető fürdőszoba és egy tárolóhelyiség található. A szobák rugalmas felhasználási lehetőségeket kínálnak – legyen szó gyerekszobáról, irodáról vagy vendégszobáról –, és egyedi kialakítási lehetőségeket garantálnak. A keleti oldalon található modern fém redonyok árnyékot adnak és bájos megjelenést kölcsönöznek az ingatlandnak. A házban további redonyok, beleértve a tetőablakokon lévőket is, biztosítják a magánéletet, és szükség esetén lehetővé teszik az elsötétítést. Az ingatlan további fénypontja a teljes pince, amely nemcsak bőséges tárolóhelyet kínál, hanem hobbiszobák vagy mosókonyha számára is helyet. Az alagsor olyan praktikus tulajdonságokkal büszkélkedhet, mint a kertbe való kijárat, valamint a megfelelő szellőzés és természetes fény. A körülbelül 1000 m<sup>2</sup>-es telek érett fákkal van parkosítva, így jól karbantartott és természetes környezetet teremt. A kültéri területen egy üvegház is található, amely számos lehetőséget kínál a kertészkedés szerelmeseinek. Akár saját zöldségtermesztésről, akár növények átteltetéséről van szó, minden igényt kielégítenek. A házhoz tartozik egy garázs is, amely egy jármű számára biztosít helyet, valamint további tárolóhelyet. A környéket családbarát környék, gyalogosan elérhető üzletek és jó közlekedési kapcsolatok jellemzik. Különösen figyelemre méltó a jól megtervezett alaprajz, a bőséges tárolóhely és a tágas kültéri terület üvegházzal. Ez a ház ideális családok vagy párok számára, akik értékelik az egyéni életvitelt és a saját kerti paradicsomot. Gyozodjon meg saját szemével a vonzó ingatlan számos lehetőségéről egy személyes megtekintés során. Bátran egyeztessen időpontot – örömmel tájékoztatjuk Önt a részletekről a helyszínen.

VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Részletes felszereltség

- + gepflegtes Einfamilienhaus
- + Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- + Grundstück ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- + 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

**VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25248072 - 86660 Tapfheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 395.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25248072 - 86660 Tapfheim

## 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)