

Harburg / Hoppingen – Harburg

## Immobile da ristrutturare con garage e grande potenziale nella periferia della città

Codice oggetto: 25248014



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

PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209,53 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 612 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25248014                  |
| Superficie netta    | ca. 209,53 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 7.5                       |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1965                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 250.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2009                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 131 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.10.2034  | Consumo energetico                                    | 304.20 kWh/m²a                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                             |

Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## Una prima impressione

Costruita nel 1965, questa proprietà è situata in una posizione attraente alla periferia della città e offre l'opportunità di realizzare il vostro concetto abitativo personalizzato attraverso una ristrutturazione completa. La casa bifamiliare offre una superficie abitabile totale di circa 209,53 m<sup>2</sup> su un comodo terreno di circa 612 m<sup>2</sup>. La casa è ideale per famiglie o investitori che desiderano due unità abitative separate. Con un totale di 7,5 locali, di cui 4 camere da letto, offre ampio spazio per diversi stili di vita. La planimetria ben progettata apre diverse possibilità di utilizzo. Un punto di forza particolare è l'ampliamento del 1989, che ha ampliato il soggiorno e creato un'ulteriore zona seminterrata. La grande stufa in maiolica nel soggiorno e nella sala da pranzo non solo crea un'atmosfera accogliente, ma invita anche a soffermarsi con la sua comoda panca. La stufa in maiolica viene comodamente riscaldata con la legna della cantina. Nel 2004 sono state installate alcune nuove finestre per migliorare il comfort abitativo. Nel 2009 è stata aggiunta una luminosa veranda, che offre ulteriore spazio abitativo e un'atmosfera piacevole. Il riscaldamento è attualmente fornito da una combinazione di sistemi elettrici e a legna. La proprietà dispone di una terrazza coperta, perfetta per rilassarsi all'aperto. Un garage singolo offre posti auto e il seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio. Dietro il garage si trova un pratico ampliamento in muratura, accessibile dal giardino posteriore. Qui troverete ampio spazio per la legna da ardere o gli attrezzi da giardino. Tra il garage e la casa, dietro una porta in ferro battuto, si trova una stanza rifinita ideale per intrattenere gli ospiti. Inoltre, il seminterrato offre altre due stanze che sono state utilizzate anche come spazi per eventi, una delle quali con un elegante bar e uno spettacolo di luci per serate suggestive. Un altro vantaggio: la soffitta rifinita può essere ampliata per ottenere ulteriore spazio abitativo e utilizzata in modo flessibile. Questa proprietà offre un enorme potenziale per gli acquirenti disposti a investire in ristrutturazioni e creare una casa secondo la propria visione. Questa casa è interessante anche per gli investitori grazie alla possibilità di dividerla in due unità abitative separate. Grazie alla sua posizione ai margini della città, città come Nördlingen, Harburg e Donauwörth sono facilmente raggiungibili, offrendo ottimi collegamenti di trasporto. Lasciatevi ispirare dalle possibilità che questa casa offre e fissate un appuntamento per visionarla oggi stesso!Cogliete l'opportunità di creare la casa dei vostri sogni.

Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## Dettagli dei servizi

- + zwei separierte Wohneinheiten
- + auch als Einfamilienhaus nutzbar
- + Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank im Wohn- und Essbereich
- + teilweise doppelt verglaste Fenster
- + Wintergarten aus 2009
- + geräumige Einzelgarage
- + Vollunterkellerung
- + attraktive Sanierungsimmobilie mit vielen potentiellen Fördermöglichkeiten

**Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in schöner naturnaher Ortsrandlage. Gleichzeitig erreichen Sie in wenigen Autominuten über die B25 Harburg ( ca. 3 km ) mit allen Möglichkeiten des Einkaufs oder auch Möttingen ( ca. 4 km ) oder per Bahn ( Bahnhof im Ort ) mit Anbindung nach Donauwörth, Augsburg und München.

Hoppingen liegt nordwestlich von Harburg im Nördlinger Ries knapp südwestlich des Kraterrandes. Nordöstlich wird der Ort von der nordwestlich-südöstlich verlaufenden Wörnitz umflossen, die am Kraterrand entlangfließt. Bei Hoppingen mündet der Kohlenbach in die Wörnitz.

Hoppingen ist ein Stadtteil des Ortes Harburg (Schwaben) in Bayern.

Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 304.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### IHRE ANFRAGE:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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.

Codice oggetto: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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