

Harburg

Einfamilienhaus mit Garage auf großem Grundstück in Harburg

CODICE OGGETTO: 25248055



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,17 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.010 m²

CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 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: 25248055 - 86655 Harburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25248055
Superficie netta	ca. 126,17 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 77 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.06.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	365.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

La proprietà



A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed property valuation report with various data points and charts.

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

CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 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

CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet Ihnen und Ihrer Familie den idealen Raum, um Träume Wirklichkeit werden zu lassen. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 5 gemütliche Schlafzimmer, finden hier sowohl kleine als auch wachsende Familien ausreichend Platz zum Entfalten. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Garten mit altem Baumbestand – ein echtes Paradies für Kinder, Hobbygärtner und entspannte Familiennachmittage im Grünen. Ob Sandkasten, Hochbeet oder Hängematte – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt. Im Inneren wartet das Haus mit Potenzial auf Ihre Ideen: Die Räume sind großzügig geschnitten, ein separates WC im Obergeschoss bietet zusätzlichen Komfort. Im Keller befinden sich mehrere Nutzräume, darunter ein Raum mit Dusche – praktisch für Gäste oder nach dem Spielen im Garten. Ein gemütlicher Holzofen sorgt in der Übergangszeit für wohlige Wärme, während die zentrale Ölheizung aus den 90er Jahren weiterhin zuverlässig ihren Dienst tut. Ein Austausch nach dem Gebäudeenergiegesetz ist zu prüfen und ggf. zu veranlassen. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig – genau das Richtige für alle, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in Ihre Zukunft. Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage sowie die ruhige, familienfreundliche Lage mit guter Verkehrsanbindung. Kita, Schule, Einkaufsmöglichkeiten – alles ist gut erreichbar und dennoch genießen Sie die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets. Ein Haus mit Charakter, ein Garten mit Seele – und vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause. Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

Dettagli dei servizi

- + freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
- + Baujahr 1956, sanierungsbedürftig
- + 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- + weitläufiger Garten mit altem Baumbestand
- + WC extra im OG
- + voll unterkellert , 1 Kellerraum mit Dusche
- + Holzofen vorhanden
- + Einbauküche inklusive
- + zentrale Ölheizung aus dem Jahr 1998
- + ruhige Lage mit guter Anbindung

CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

Tutto sulla posizione

Die Stadt Harburg (Schwaben) liegt im Landkreis Donau-Ries zwischen Donauwörth und Nördlingen. Der historische Stadtkern grenzt direkt an das teilweise romantische Ufer der Wörnitz. Harburg zählt ca. 5.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine direkte Anbindung an die B25, einen Bahnhof im Ort, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein mannigfaltiges Freizeitangebot. Der Harburger Bahnhof ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet gute Anbindung nach Nördlingen, Donauwörth und Augsburg, München. Oberhalb der Stadt Harburg steht die gleichnamige Burg, eine umfangreiche mittelalterliche Anlage aus dem 11./12. Jahrhundert. Der Zustand des 18. Jahrhunderts ist in wesentlichen Teilen erhalten. An der Romantischen Straße, mitten im Herzen von Bayerisch-Schwaben gelegen, ist Harburg aufgrund seiner mittelalterlichen Borganlage und seiner malerischen Altstadt am Ufer der Wörnitz weithin bekannt. Die Immobilie selbst steht in direkter Nähe der Altstadt von Harburg in exponierter Lage.

CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 Harburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 365.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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.

CODICE OGGETTO: 25248055 - 86655 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com