

**Huisheim**

# Historisches und charmantes Zweifamilienhaus mit Garten und Dachterrasse

**Codice oggetto: 25248102**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 403 m<sup>2</sup> • VANI: 13.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 777 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim**

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

Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248102	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 403 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	13.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Camere da letto	7	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1860	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	211.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.04.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1860

Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 09081 604267-0

Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25248102 - 86685 Huisheim**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage eines gewachsenen Dorfkerns und vereint historischen Charme mit außergewöhnlichem Platzangebot. Das massiv errichtete Gebäude aus dem Jahr 1860 blickt auf eine lange Geschichte zurück und bietet mit insgesamt rund 403 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige, barrierefrei gestaltete Wohnung mit ca. 169 m<sup>2</sup>. Diese ist aktuell zum Teil (54 m<sup>2</sup>) vermietet und generiert somit bereits laufende Mieteinnahmen. Das Obergeschoss sowie ein Teil des Erdgeschosses umfassen ca. 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sind mit einem Wohnrecht für die nächsten fünf Jahre belegt, was bei der zukünftigen Planung berücksichtigt werden sollte. So entsteht eine klare Trennung zwischen vermieteter Einheit und Eigennutzung, die Flexibilität und Sicherheit vereint.

Das ca. 777 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt mitten im Dorfkern und fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebung ein. Ein besonderes Highlight ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, der zusätzlichen Freiraum schafft und zum Verweilen einlädt. Der vorhandene Lastenfahrstuhl stellt eine seltene und praktische Ausstattung dar und erleichtert den Alltag erheblich. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und eine Doppelgarage; das Gebäude ist nicht unterkellert.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. 2013 erfolgte die Erneuerung der Gas-Zentralheizung sowie die Sanierung mehrerer Bäder. 2014 wurden Schallschutzfenster eingebaut, ein Großteil der Elektroleitungen erneuert sowie Fassade, Böden und die Dachterrasse saniert.

Aufgrund dieser Maßnahmen bietet die Immobilie eine solide Basis und eröffnet durch ihren aktuellen Zustand vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohn- und Nutzungsideen individuell umsetzen möchten. Die solide, massive Bauweise bildet hierfür eine hervorragende Grundlage. Ein Energiebedarfsausweis der Klasse H liegt vor und unterstreicht den historischen Charakter des Hauses.

Für einen Teil der Immobilie besteht ein Wohnrecht mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Dieses ist bei der zukünftigen Planung und Nutzung entsprechend zu berücksichtigen. Nach Ablauf dieses Zeitraums steht die betreffende Wohneinheit uneingeschränkt zur Verfügung, wodurch sich zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Diese Immobilie richtet sich an Liebhaber großzügiger, charaktvoller Häuser im Dorfkern, die den Charme eines historischen Anwesens (ohne Denkmalschutz) schätzen und das vorhandene Potenzial langfristig entwickeln möchten.

**Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim**

## Dettagli dei servizi

- + Wohnfläche: ca. 403 m<sup>2</sup>, inkl. Einliegerwohnung (ca. 169 m<sup>2</sup>)
- + Einliegerwohnung mit separatem Zugang und Einbauküche
- + Böden: Fliesen, Parkett, Laminat und Kork
- + Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- + Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- + Rollläden an vielen Fenstern
- + Lastenaufzug
- + Eine Garage und eine Doppelgarage
- + kein Denkmalschutz

**Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich im beschaulichen Ortskern von Huisheim, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Donau-Ries im bayerischen Schwaben. Huisheim zeichnet sich durch seine ländlich-idyllische Lage zwischen weitläufigen Feldern und dem Naturpark Altmühltal aus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität in ruhiger, naturnaher Umgebung. Die Gemeinde verfügt über eine gute Dorfinfrastruktur mit Dorfläden, Kindergarten, Grundschule sowie vielfältigen Vereinen und Freizeitangeboten, die den Alltag bereichern und ein starkes Gemeinschaftsgefühl prägen.

Verkehrstechnisch ist Huisheim sehr gut angebunden: Über nahegelegene Landstraßen und die Bundesstraße B2 gelangen Sie komfortabel und schnell in die umliegenden Zentren. Die historische Stadt Nördlingen, mit einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiterführenden Schulen, ist in ca. 20–25 Minuten per Auto erreichbar, Donauwörth erreicht man in etwa 30 Minuten. Dank dieser Lage profitieren Sie von kurzen Pendelzeiten in die Wirtschafts- und Freizeitzentren der Region ohne auf die Vorteile ländlichen Wohnens verzichten zu müssen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind über regionale Busverbindungen angebunden. So verkehrt eine Buslinie zwischen Huisheim und nahegelegenen Orten wie Wemding, wo sich Anschlussmöglichkeiten an das weiterführende Bahnnetz ergeben. Von dort aus besteht Anschluss an den Zugverkehr in Richtung Donauwörth und darüber hinaus zu Zielen wie Augsburg, München oder Stuttgart, was auch Pendlern flexible Mobilitätsoptionen eröffnet.

Durch die Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und solider Verkehrsanbindung bietet Huisheim eine attraktive Lage für Familien, Berufspendler

und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig verkehrsgünstig angebunden sein möchten.

**Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim**

## Ulteriori informazioni

### 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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25248102 - 86685 Huisheim**

## 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)