

Kaisheim

## Casa familiare idilliaca con due unità abitative

*Codice oggetto: 25248062*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.629 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

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

Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248062	Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Superficie netta	ca. 204 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1958		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	269.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



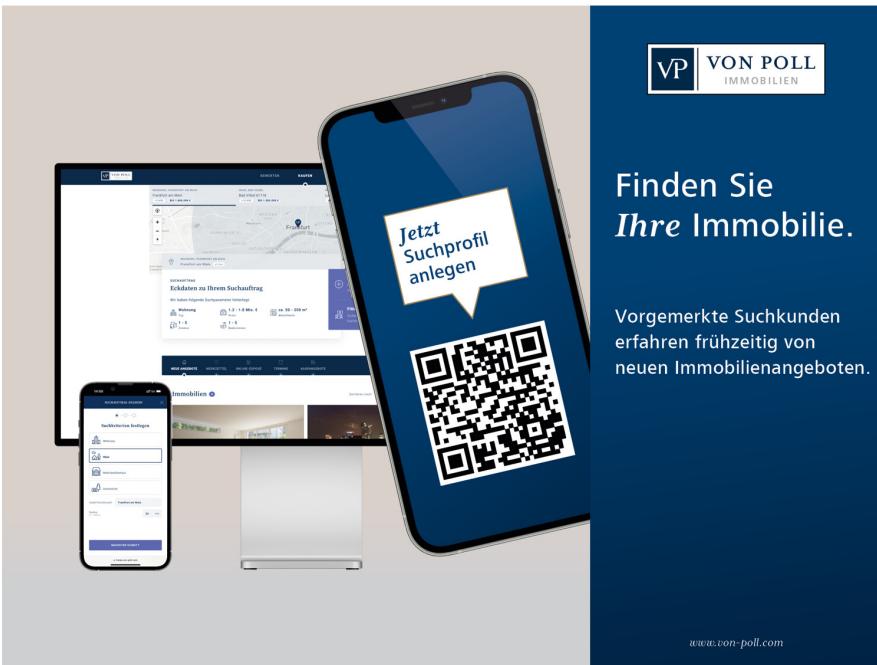
Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

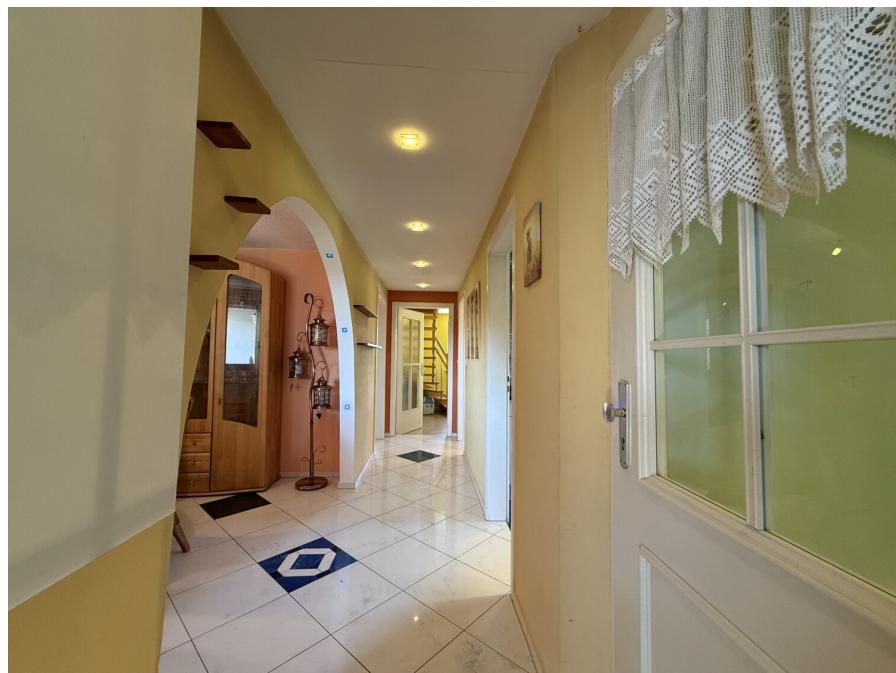
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



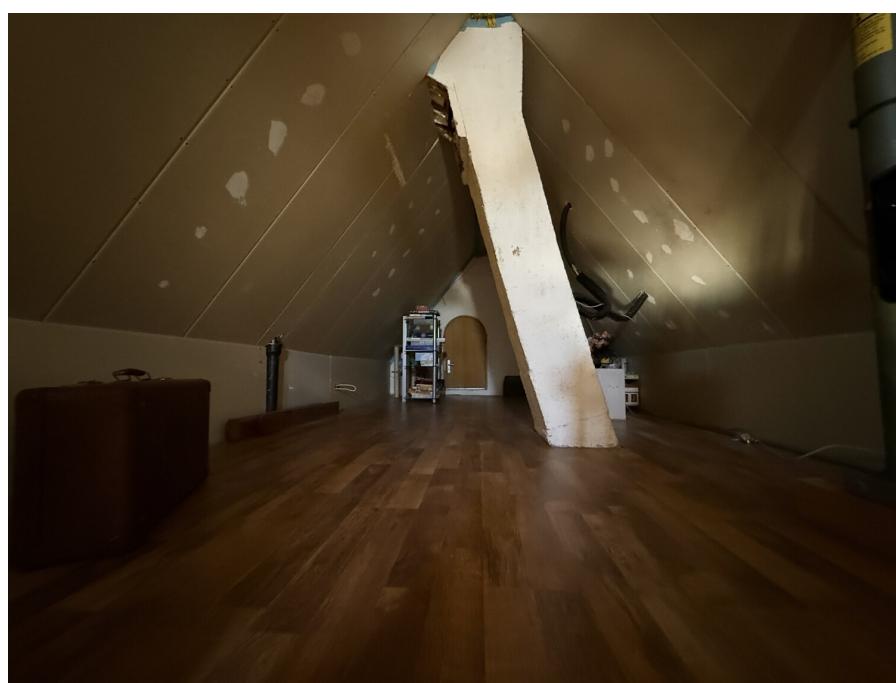
Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



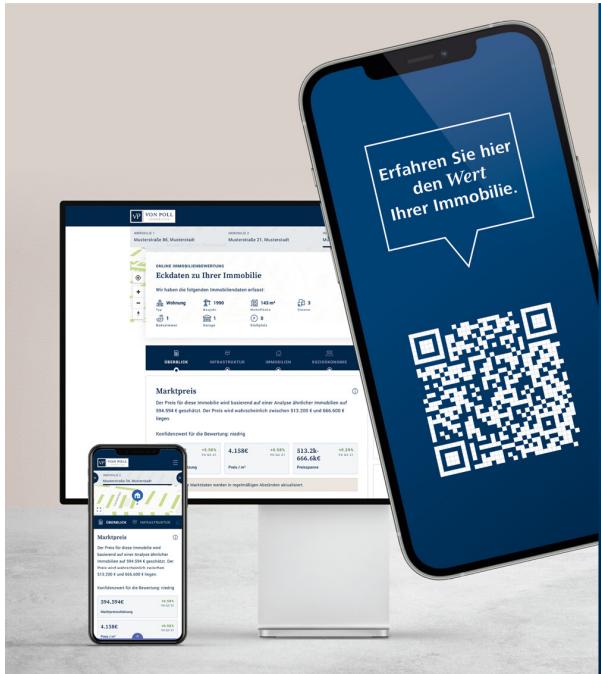
Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa indipendente si presenta come un'opzione interessante per gli acquirenti alla ricerca di una proprietà con potenziale di personalizzazione e iniziativa personale. È possibile suddividere il terreno in qualsiasi momento e vendere uno dei lotti edificabili. Saremo lieti di assistervi in questo. La proprietà è stata originariamente costruita nel 1958 con solidi metodi di costruzione ed è stata ampliata con un'aggiunta nel 1991. Necessita di ristrutturazione e offre una solida base per i vostri progetti di ammodernamento. La casa si sviluppa su due livelli abitativi, al piano terra e al piano superiore. Ogni unità ha un ingresso indipendente e una disposizione funzionale, rendendo la casa adatta a una vita multigenerazionale o a usi alternativi. Sono disponibili un totale di sei camere da letto, che possono essere utilizzate singolarmente come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. La zona giorno offre ampio spazio per uno stile di vita confortevole e flessibile. Tra le caratteristiche degne di nota figura il sistema di riscaldamento a gas quasi nuovo, che garantisce un riscaldamento efficiente e affidabile. La proprietà è stata inoltre parzialmente ritinteggiata, a indicare che i lavori di manutenzione iniziale sono già stati eseguiti. Un addolcitore d'acqua installato garantisce un'acqua piacevole e a basso contenuto di calcare in tutta la casa. La soffitta nella parte più antica dell'edificio è già stata isolata professionalmente. Con il suo spazioso garage doppio con officina, la proprietà offre le condizioni ideali per chi ha bisogno di molto spazio, sia per veicoli, hobby, bricolage o deposito. Due annessi separati offrono ulteriori possibilità, ad esempio come deposito, per attrezzi da giardino o anche come piccola officina. Un accogliente patio con annessa casetta da giardino completa l'offerta. Quest'area invita a rilassarsi all'aperto e offre ampio spazio per la progettazione personalizzata del giardino. La zona residenziale è caratterizzata da un quartiere tranquillo e da una comunità consolidata con buone infrastrutture. Negozi, scuole e medici sono facilmente raggiungibili. Ottimi collegamenti di trasporto garantiscono un accesso agevole alla rete stradale regionale e nazionale. Grazie alla sua disposizione e alle sue attuali condizioni, la casa è particolarmente adatta per acquirenti amanti del fai da te che apprezzano la libertà di progettazione e la libertà di realizzare le proprie idee. Qui, le aspirazioni di vita moderna possono essere realizzate e il pieno potenziale della proprietà può essere sfruttato. Scoprite le possibilità offerte da questa casa indipendente. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso per vedere di persona la proprietà e il suo potenziale di sviluppo. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda o di fornirvi ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Dettagli dei servizi

- + 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)

Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 Geldwäschegegesetz (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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25248062 - 86687 Kaisheim

## 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)