

Tapfheim

## Casa indipendente ben tenuta e graziosa con ampio giardino

**Codice oggetto: 25248072**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

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

Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248072	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	29.09.2025	Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Vani	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie linda	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile
Anno di costruzione	1957		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	395.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.08.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## 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: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



The image shows a laptop displaying a real estate search interface with filters like "Wohnung" and "1-2 Zimmer". In front of the laptop is a smartphone with a blue screen featuring a white speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. To the right of the phone is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) in white. Below that, in smaller white text, is the sentence "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers are informed early about new property offers). At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com".



Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



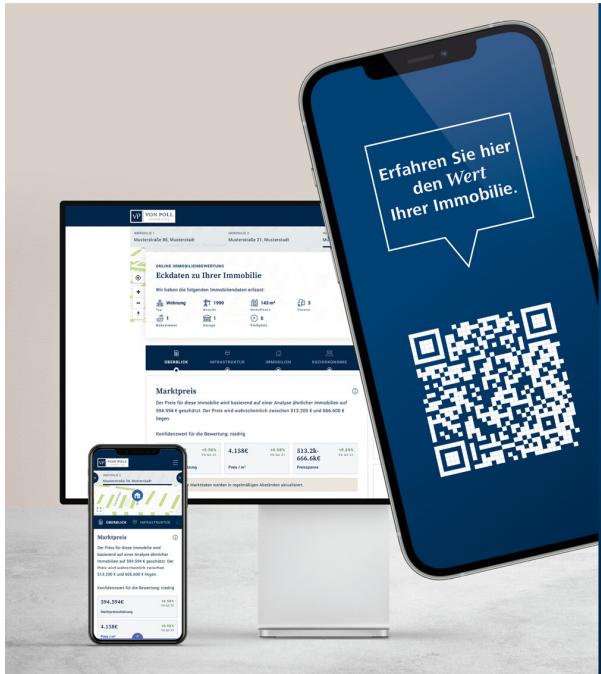
Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



**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: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta rappresenta un'opportunità interessante per gli acquirenti che apprezzano una planimetria ben progettata e un terreno di pregio. L'immobile si trova in una moderna zona residenziale con comodo accesso a tutti i servizi essenziali. La casa, pronta per essere abitata, offre circa 118 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due piani. Un ingresso riparato vi accoglie nella parte anteriore della casa, conducendo al corridoio e alla scala. Al piano terra si trova l'elegante soggiorno con le sue ampie finestre che inondano l'ambiente di luce naturale. La cucina abitabile dal design funzionale offre ampio spazio sia per cucinare che per intrattenere gli ospiti. Al piano terra si trovano anche un bagno, un'ampia camera da letto, un WC separato e un ripostiglio. Una bella scala in legno conduce al piano superiore, che comprende tre camere da letto, un bagno con possibilità di ampliamento e un ripostiglio. Gli spazi offrono opzioni di utilizzo flessibili – come camerette, uffici o camere per gli ospiti – e garantiscono possibilità di progettazione personalizzate. Le moderne persiane metalliche sul lato est forniscono ombra e aggiungono un tocco di charme. In tutta la casa, tapparelle aggiuntive, comprese quelle sui lucernari, garantiscono la privacy e consentono l'oscuramento all'occorrenza. Un altro punto di forza di questa proprietà è l'intero seminterrato, che offre non solo ampi spazi di stoccaggio, ma anche spazio per stanze hobby o una lavanderia. Il seminterrato vanta caratteristiche pratiche come l'accesso al giardino, nonché un'adeguata ventilazione e luce naturale. Il terreno di circa 1.000 m<sup>2</sup> è paesaggistico con alberi secolari, creando un ambiente naturale ben curato. L'area esterna ospita anche una serra, che offre una varietà di possibilità per gli amanti del giardinaggio. Che si tratti di coltivare i propri ortaggi o di far svernare le piante, tutte le vostre esigenze saranno soddisfatte. È incluso anche un garage, che offre spazio per un veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. La zona circostante è caratterizzata da un quartiere a misura di famiglia, negozi raggiungibili a piedi e ottimi collegamenti di trasporto. La combinazione di una planimetria ben progettata, ampi spazi di stoccaggio e l'ampio spazio esterno con la sua serra è particolarmente degna di nota. Questa casa è ideale per famiglie o coppie che apprezzano la vita individuale e il proprio paradiso privato in giardino. Scoprite di persona le numerose possibilità che questa affascinante proprietà offre durante una visita di persona. Non esitate a fissare un appuntamento: saremo lieti di illustrarvi i dettagli in loco.

Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Dettagli dei servizi

- + 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

Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25248072 - 86660 Tapfheim

## 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)