

Haldenwang

# Tanto spazio per due generazioni in appartamenti separati

Codice oggetto: 25450011



PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 299 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.250 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

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

Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25450011
Superficie netta	ca. 299 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 203 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	121.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.05.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004



Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## La proprietà



	<b>Björn Pampuch M.A.</b> DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1 Immobilienmakler (IHK) GESCHÄFTSSTELLENINHABER	<b>Matthias Hippe</b> Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®) Immobilienmakler (IHK) GESCHÄFTSSTELLENINHABER	<b>Agnes Fischer</b> Immobilienmaklerin (IHK) INNENDIENST
---	---	--	---

**Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg**

Von der **kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung** Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## La proprietà





Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

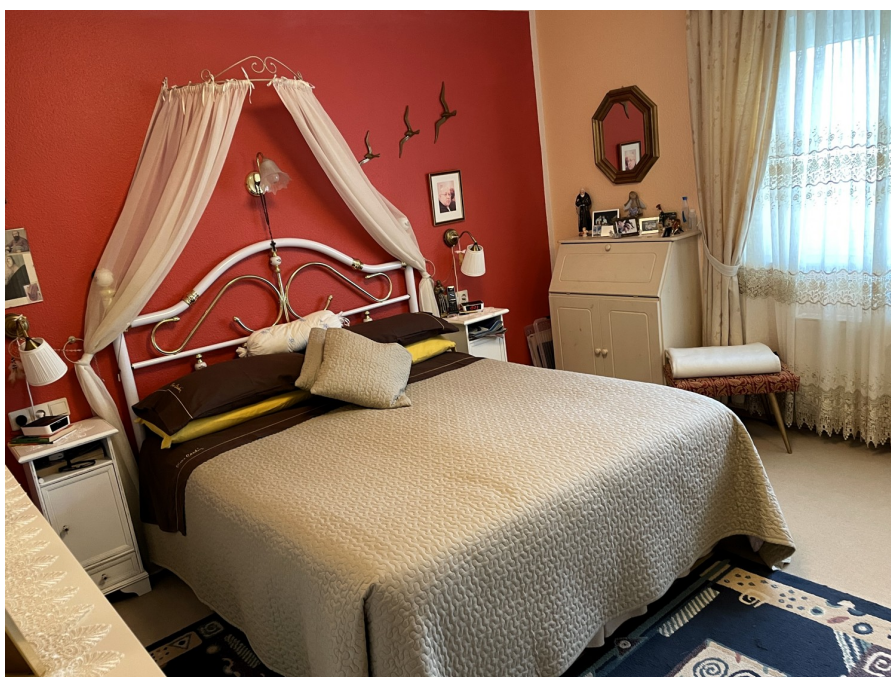
## La proprietà





Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## 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: 25450011 - 89356 Haldenwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## La proprietà



Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

# Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss





Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Una prima impressione

Dieses repräsentative Anwesen wurde sehr sorgfältig geplant und 2004 mit hohem Anspruch errichtet. Die fast 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind in eine großzügige Hauptwohnung und eine separate Dreizimmerwohnung mit offener Küche unterteilt. Die beiden Bereiche lassen sich mit geringem Aufwand miteinander verbinden. Das attraktive Grundstück umfasst ca. 1.250 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer sehr ruhigen, gehobenen Wohngegend in leichter Hanglage.

Die Hauptwohnung verfügt über einen ausgesprochen geräumigen Wohnbereich mit einer großen offenen Küche, die mit ihrer hochwertigen Ausstattung keine Wünsche offen lässt. Sie bietet mit ihrer Kochinsel und viel zusätzlichem Stauraum eine wunderbare Spielwiese für den ambitionierten Koch. Eine kleine Küchentheke bildet ein praktisches Gliederungselement zum geräumigen Wohnraum. Dort ist viel Platz für einen langen Esstisch, an dem auch in vielköpfiger Runde Familie und Freunde Platz finden. Ein toller Rückzugsort für ungezwungenes Beisammensein und gemütliche Stunden ist Ihre Wohnlandschaft vor dem heimeligen Kaminofen. Der offene Wohnraum ist klar gegliedert, zugleich aber auf ein kommunikatives Beisammensein über die verschiedenen Bereiche hinweg ausgerichtet.

Im Erdgeschoss der Hauptwohnung finden sich neben dem Hauptraum ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe, eine Gästetoilette mit Dusche, ein geräumiges Arbeitszimmer und ein attraktiv geschnittenes Gästezimmer. Alle Zimmer richten sich zur Südterrasse aus und wirken durch ihre großen Terrassentüren sehr hell und freundlich.

Eine schön gearbeitete Holztreppe verbindet den Wohnbereich mit dem Dachgeschoss. Hier finden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer mit viel Platz zum Spielen und sich Entfalten sowie ein eigenes Kinderbad mit Dusche. Das Elternschlafzimmer hat einen Zugang zum Südbalkon. Es bietet viel Raum und ist durch die Dachschrägen zugleich sehr gemütlich. In Verbindung mit dem Ankleidezimmer und einem separaten großen Badezimmer mit Badewanne und Dusche finden Sie hier einen ganz besonderen persönlichen Rückzugsbereich, an dem Sie unbesorgt die Seele baumeln lassen können.

Die zweite, kleinere Wohnung befindet sich im westlichen Teil des Erdgeschosses. Ein geräumiger Wohnbereich mit offener Küche bietet ein modernes und doch gemütliches Wohngefühl. Große Terrassentüren führen zur gemeinsamen Südterrasse und machen den Raum weit und hell. Besonders praktisch ist die kleine Garderobe im Eingangsbereich. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und

Wanne komplettieren dieses kleine separate Paradies.

Beide Wohnungen verfügen über eine eigene Kellertreppe. Durch die Lage am Hang haben die gut ausgebauten Kellerräume zum Teil Tageslicht und sind vielseitig nutzbar. Ein separater Zugang über den Garten ermöglicht es, hier ganz unabhängig von den Wohnbereichen und ohne diese zu beeinträchtigen, eine kleine Praxis, eine Kanzlei oder ein Kleingewerbe zu betreiben.

Das Gebäude wurde in höchster Qualität errichtet und es liegen sehr detaillierte Dokumentationen zum gesamten Bauprozess vor. Zur Qualitätssicherung der Arbeiten begleitete ein externer Controller und Betreuer von baulichen Anlagen die Errichtung und Abnahme des Gebäudes. Zudem liegt ein Verkehrswertgutachten vor, das unmittelbar nach Fertigstellung des Hauses erstellt wurde.

Der gut durchdachte und hochwertig angelegte Garten bietet alles was das Herz begehrt. Von der Pergola aus, die direkt an den westlichen Hausflügel anschließt, können Sie den Blick übers Tal schweifen und den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Auf dem mit Fallschutzmatten ausgestatteter Platz vor der Pergola können die Kinder unbeschwert spielen und toben. Im unteren Teil des Gartens gibt es mehrere Terrassen, die zum Relaxen, Sonnenbaden oder Grillen einladen. Der attraktive und gepflegte Pflanzenbestand lässt das Gärtnerherz höher schlagen.

Auf dem Grundstück gibt es drei Stellplätze für Ihre Autos, die Pergola ist alternativ auch als Carport nutzbar. Eine Überdachung der Freiplätze und die Einrichtung weiterer Stellplätze ist möglich.



Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Dettagli dei servizi

- + Baujahr 2004
- + zwei Wohnungen
- + Kanzlei/Praxis im Gartengeschoss möglich
- + Wohnfläche ca. 299 m<sup>2</sup>
- + Nutzfläche ca. 203 m<sup>2</sup>
- + Grundstück ca. 1.250 m<sup>2</sup>
- + 6-7 Schlafzimmer
- + 4 Badezimmer
- + 2 Küchen
- + Klimaanlage
- + Kaminofen
- + elektrische Rolläden
- + großzügige Architektur
- + wertige Materialien
- + sehr guter Zustand
- + Autobahnauffahrt zur A8 wenige Kilometer entfernt
- + sehr ruhige, gehobene Lage
- + attraktives Grundstück mit hohem Erholungswert

Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Haldenwang liegt malerisch im Nordosten des schwäbischen Landkreises Günzburg zwischen Augsburg und Ulm. Sie umfasst die Orte Haldenwang, Konzenberg, Eichenhofen, Hafenhofen und den Weiler Mehrenstetten.

Die ländlich geprägte Gemeinde fügt sich harmonisch in die idyllische Landschaft am östlichen Rand des Mindeltals. Sie profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Stadt Burgau mit ihrem umfassenden Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Gaststätten, Handwerksbetrieben, Ärzten und Zahnärzten. Außerdem gibt es dort ein breites Angebot an Sportstätten einschließlich Freibad und Eissporthalle.

Haldenwang selbst bietet ein rundum angenehmes Wohngefühl. Für Outdoor-Aktivitäten finden sich beste Bedingungen unmittelbar vor der Haustür. Die Dorfgemeinschaft wird von einem aktiven Vereinsleben getragen, lässt aber auch Freiheit für ein ungezwungenes Miteinander. Für die Kleinsten gibt es zwei Kindergärten im Teilort Konzenberg, die Grundschule ist im benachbarten Röfingen. Die weiterführenden Schulen in Burgau, Wettenhausen und Günzburg sind mit dem Bus bestens erreichbar. Mit dem Flexibus sind im Landkreis individuelle Fahrten mit einem öffentlichen Verkehrsmittel möglich.

Mit dem Auto, aber auch mit dem Fahrrad ist Burgau mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und seinem Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm–Augsburg schnell erreicht. Die Auffahrt zur Autobahn A8 ist keine 5 km entfernt. Damit sind Augsburg und Ulm, München und Stuttgart in bequemer Reichweite.

Codice oggetto: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Partner di contatto

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

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau  
Tel.: +49 8222 - 99 51 951  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

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

---

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