

Hainsfarth

Bezugsfertiges Einfamilienhaus in zentraler Lage von Hainsfarth mit Ausbaupotential im Dachgeschoss

Número da propriedade: 26248094



PREÇO DE COMPRA: 130.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 423 m²

Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Numa vista geral

Número da propriedade	26248094
Área	ca. 150 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1900

Preço de compra	130.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 15 m ²
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	20.07.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	264.00 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

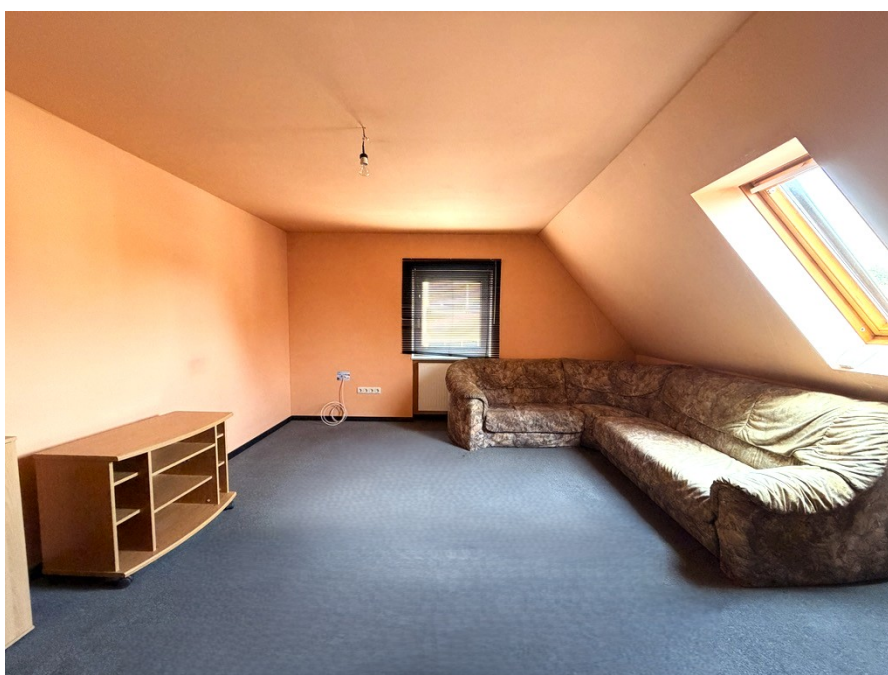


Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

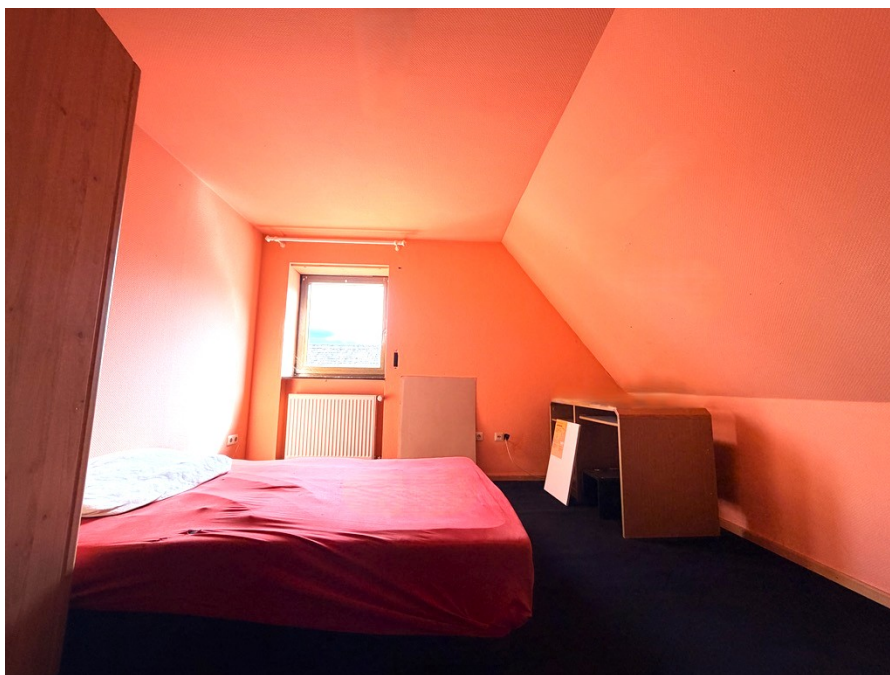
T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Verlässlichkeit.

Unser Verhalten ist stets vorbildlich: Wir begegnen allen Kunden mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

www.von-poll.com



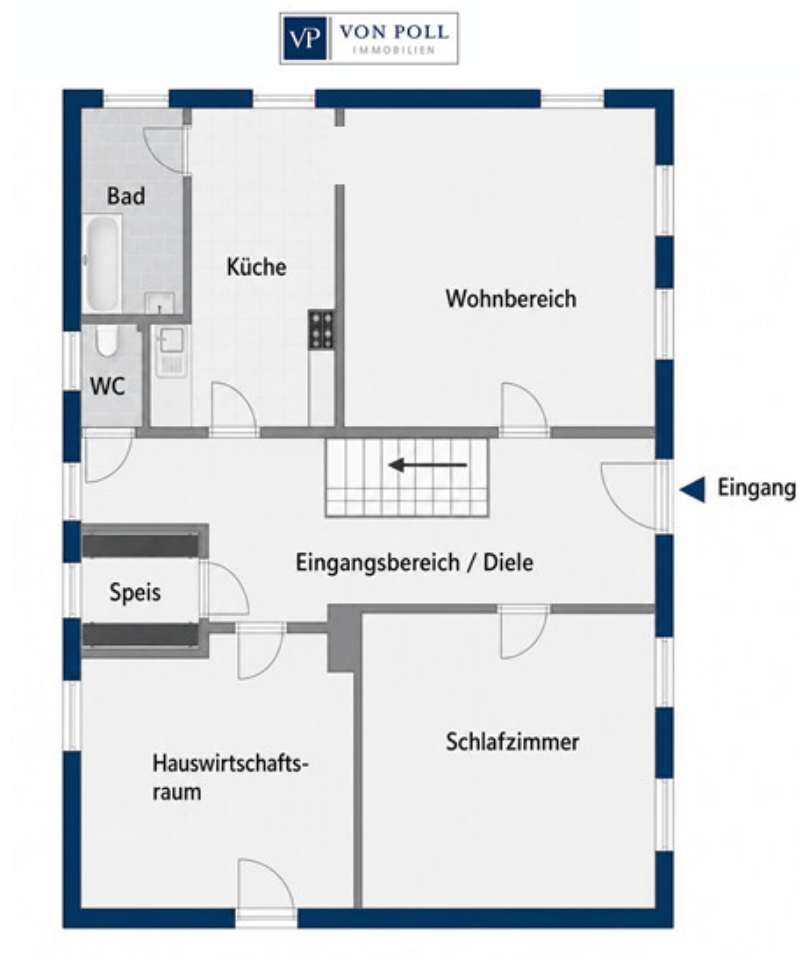
Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

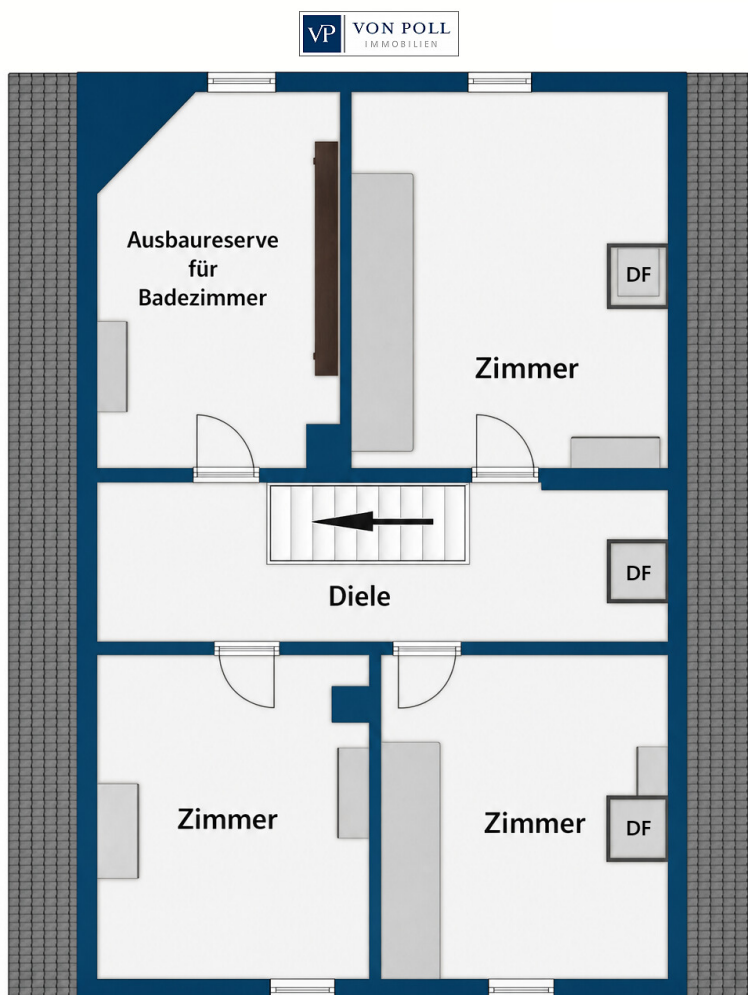
O imóvel



Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Uma primeira impressão

Einfamilienhaus im Herzen von Hainsfarth – viel Platz, solide Substanz und Ausbaupotenzial zum attraktiven Preis

Dieses charmante Einfamilienhaus im Ortskern von Hainsfarth bietet eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ein bezahlbares Eigenheim mit viel Platz, zentraler Lage und individuellem Gestaltungsspielraum suchen. Auf einem ca. 423 m² großen Grundstück erwartet Sie ein massiv gebautes Wohnhaus circa aus dem Jahr 1900 mit gepflegter Substanz und einigen bereits durchgeführten Modernisierungen.

Wichtige Hinweise zur Immobilie: Das Erdgeschoss ist vollständig fertiggestellt und kann ohne weiteren Aufwand direkt bewohnt werden. Hier stehen alle notwendigen Wohnbereiche zur Verfügung. Das Dachgeschoss ist bereits nutzbar und bietet zusätzliches Potenzial für weitere Wohn-, Arbeits- oder Hobbyflächen, ist jedoch noch nicht vollständig ausgebaut. Ein zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss ist bereits vorgesehen, müsste von den zukünftigen Eigentümern jedoch noch komplett fertiggestellt werden. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die zusätzlichen Raum für Kinder benötigen, oder für alle, die Platz für Homeoffice, Gäste oder Hobbys schaffen möchten.

Auch die Fassadengestaltung bietet noch Möglichkeiten zur individuellen Fertigstellung: Zwei Seiten der Außenfassade sind derzeit noch unverputzt und können nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Massivbauweise und eine langlebige Bausubstanz. Dach, Heizungsanlage und Fenster wurden bereits erneuert, zudem wurden Wasserleitungen und Elektrik modernisiert. Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und ermöglicht eine zeitnahe Nutzung ohne umfassende Grundsanierung.

Zu beachten sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte: Über das Grundstück besteht ein Geh- und Fahrrecht zu einer angrenzenden Scheune. Zusätzlich sind ein Abwasserkanalleitungsrecht sowie ein Schachtrecht eingetragen. Diese Gegebenheiten sollten bei der persönlichen Nutzung und bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Die zentrale Lage im Ortskern von Hainsfarth verbindet die Vorteile des Dorflebens mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die gewachsene Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einem angenehmen nachbarschaftlichen Umfeld.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine großzügige und praktische Raumaufteilung. Der gemütliche Wohnbereich mit großem Kachelofen bildet gemeinsam mit der angrenzenden Küche den Mittelpunkt des Familienlebens. Eine vorhandene Einbauküche mit Holzofen sorgt für Komfort und Behaglichkeit. Das Erdgeschoss verfügt über ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein separates WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Grundstück.

Die Teilunterkellerung aus traditionellem Bruchsteinmauerwerk bietet zusätzlichen Stauraum. Der gepflegte Außenbereich ergänzt das Angebot.

Wer ein solides Eigenheim sucht, findet hier eine Immobilie mit viel Potenzial: ein sofort bewohnbares Erdgeschoss, eine zentrale Lage und zusätzliche Ausbaureserven, die den Wohnwert mit eigenen Ideen weiter steigern können. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die mit überschaubarem Budget ein eigenes Zuhause erwerben möchten.

Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Detalhes do equipamento

Einfamilienhaus

Grundstück mit ca. 423m²

Wohnfläche ca. 150m²

Gartenfläche ca. 200m²

Teilweise renoviert / saniert

Massivbauweise (aktuell sind zwei Fassadenseiten noch nicht verputzt)

Satteldach

Inklusive Einbauküche

Zwei Holzöfen (einmal im Wohnbereich und einmal in der Küche)

Mit Badezimmer Badewanne

Separates WC im Erdgeschoss

Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Garten

Dachgeschoss teilweise ausgebaut (insgesamt 4 Zimmer)

Teilunterkellert (ein Kellerraum)

Zentrale Lage im Ortskern von Hainsfarth

Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Tudo sobre a localização

Hainsfarth überzeugt als idyllische Gemeinde im Herzen Bayerns mit seinem ruhigen Charakter, dem gewachsenen Dorfleben und einer angenehmen Nachbarschaft. Die überschaubare Größe des Ortes schafft ein sicheres und familiäres Umfeld, in dem sich besonders Familien wohlfühlen. Naturnahes Wohnen, kurze Wege und die Nähe zu regionalen Zentren verbinden hier die Vorteile des Landlebens mit einer guten Alltagstauglichkeit.

Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität für alle, die Ruhe, Gemeinschaft und eine harmonische Umgebung schätzen. Zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur, Spazierwege und Sportangebote sorgen für einen abwechslungsreichen Alltag. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit umliegender Städte wie Oettingen und Donauwörth.

Besonders familienfreundlich zeigt sich Hainsfarth durch die vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen direkt vor Ort. Die Grundschule ist bequem fußläufig erreichbar, ebenso die Kneipp-Kindertagesstätte „Löwenzahn“. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Oettingen und sind gut erreichbar.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zu den umliegenden Orten gesichert. Ärzte, Zahnärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des Gesundheitswesens stehen in der Region zur Verfügung. Das Donau-Ries-Klinikum bietet zusätzliche Sicherheit für die medizinische Versorgung.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Spielplätze, Sportanlagen und die nahegelegene Natur laden zu Aktivitäten im Freien ein. Besonders das Erholungsgebiet Würnitzinsel bietet Raum für Spaziergänge, Entspannung und Naturerlebnisse. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Gastronomie und Treffpunkte im regionalen Umfeld.

Hainsfarth bietet somit eine attraktive Kombination aus dörflicher Geborgenheit, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Anbindung. Ein Wohnort, an dem Kinder behütet aufwachsen können und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für alle Generationen entsteht.

Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Outras informações

IHRE ANFRAGE

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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.

Número da propriedade: 26248094 - 86744 Hainsfarth

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com