

Haldenwang

# Hochwertiges Anwesen in ruhiger, gehobener Lage

Property ID: 25450011



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

**PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 299 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.250 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## At a glance

Property ID	25450011
Living Space	ca. 299 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	2004
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 203 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.05.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2004

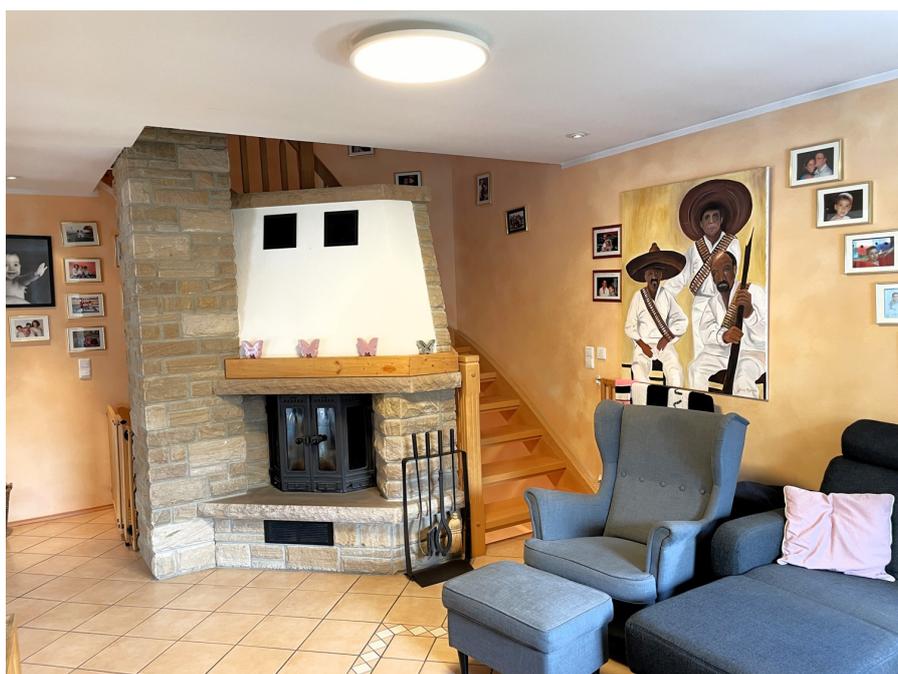
Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property



Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property



Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property



Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property



**Björn Pampuch M.A.**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Matthias Hippe**  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Agnes Fischer**  
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)



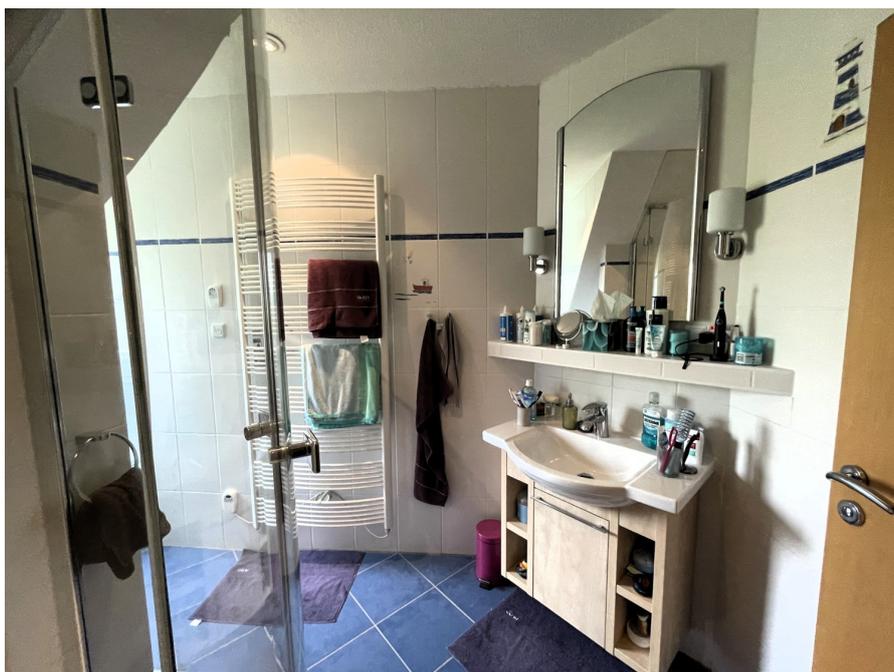
Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property



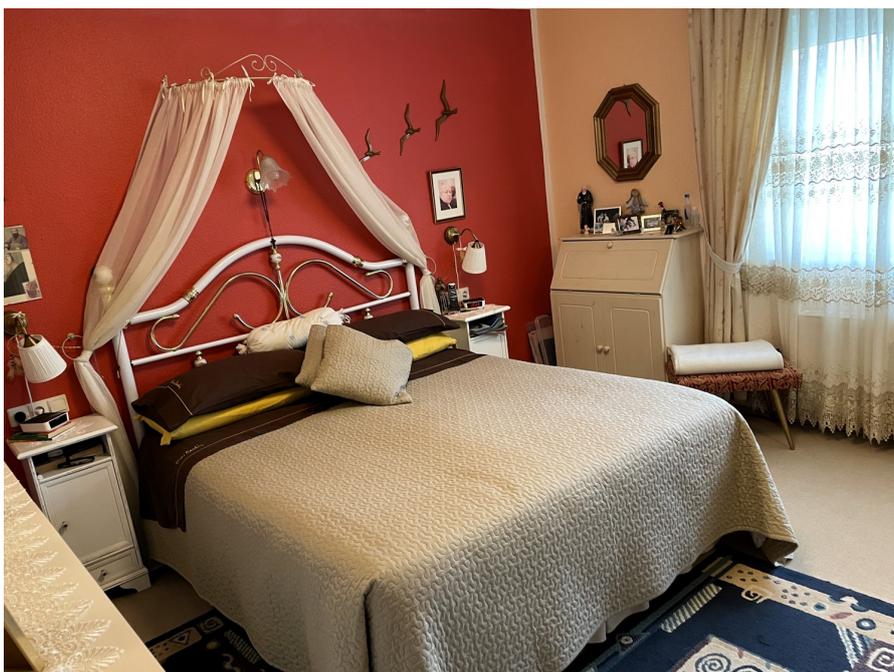
Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property



Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property



Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property

A composite image showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate valuation report from Von Poll Immobilien. The report includes a market price of 294,294€ and a comparison with other properties in the area.

**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)

Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property



Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## The property



Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## A first impression

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 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 Holzterrasse 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.

Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Details of amenities

- + 299 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 203 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + 1.250 m<sup>2</sup> Grund
- + 6-7 Schlafzimmer
- + 4 Badezimmer
- + 2 Küchen
- + 2 unabhängige Wohneinheiten
- + separates Büro/Kleingewerbe möglich
- + sehr variabel nutzbar
- + 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

Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## All about the location

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 unmittelbarer 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.

Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Other information

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 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.

Property ID: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Björn Pampuch

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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