

Harburg / Hoppingen – Harburg

Sanierungsbedürftige Immobilie mit Garage und viel Potenzial in Ortsrandlage

Número da propriedade: 25248014



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 250.000 EUR • ÁREA: ca. 209,53 m² • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 612 m²

Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

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

Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25248014
Área	ca. 209,53 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7.5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	250.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2009
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 131 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Dados energéticos

Fonte de Energia	ELECTRICITY
Certificado Energético válido até	03.10.2034
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	304.20 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel



Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Uma primeira impressão

Die 1965 erbaute Immobilie befindet sich in einer attraktiven Ortsrandlage und bietet Ihnen die Möglichkeit, durch eine umfassende Sanierung Ihr individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Das Zweifamilienhaus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 209,53 m² auf einem gemütlichen Grundstück von ca. 612 m².

Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Investoren, die zwei separate Wohneinheiten wünschen. Mit insgesamt 7,5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, bietet es viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die Wohnraumerweiterung von 1989, die das Wohnzimmer vergrößert und zusätzlich einen Kellerbereich geschaffen hat. Der große Kachelofen im Wohn- und Esszimmer, der nicht nur für eine wohlige Atmosphäre sorgt, sondern auch mit einer gemütlichen Sitzbank zum Verweilen einlädt. Der Kachelofen wird komfortabel vom Keller aus mit Holz beheizt. 2004 wurden teilweise neue Fenster installiert, um den Wohnkomfort zu verbessern. 2009 kam ein lichtdurchfluteter Wintergarten hinzu, der zusätzlichen Wohnraum und eine angenehme Atmosphäre bietet.

Die Beheizung erfolgt momentan über eine Kombination aus Elektroheizung und Holz. Das Grundstück verfügt über eine überdachte Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Eine Einzelgarage bietet Stellplatz für Fahrzeuge, und der Keller schafft zusätzlichen Stauraum. Hinter der Garage befindet sich ein praktischer, gemauerter Anbau, der vom hinteren Garten aus zugänglich ist. Hier finden Sie ausreichend Platz für Brennholz oder Gartengeräte.

Zwischen Garage und Haus, hinter einer schmiedeeisernen Tür, erwartet Sie ein zusätzlich ausgebauter Raum, der sich ideal für Feiern eignet. Ergänzend dazu gibt es im Keller zwei weitere Räume, die ebenfalls als Veranstaltungsbereiche genutzt wurden – einer davon mit einer stilvollen Theke und einer Lichtorgel für stimmungsvolle Abende.

Ein weiteres Plus: Der ausgebauter Dachboden kann zu zusätzlichen Wohnraum erweitert und flexibel genutzt werden.

Diese Immobilie bietet enormes Potenzial für Käufer, die bereit sind, in eine Sanierung zu investieren und ein Zuhause nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Auch für Kapitalanleger ist das Haus durch die Möglichkeit der Aufteilung in zwei Wohneinheiten

interessant.

Dank der Ortsrandlage sind Städte wie Nördlingen, Harburg oder Donauwörth schnell erreichbar, sodass Sie von einer guten Verkehrsanbindung profitieren.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Hauses begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Nutzen Sie die Chance, Ihr Traumhaus zu gestalten.

Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Detalhes do equipamento

- + zwei separierte Wohneinheiten
- + auch als Einfamilienhaus nutzbar
- + Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank im Wohn- und Essbereich
- + teilweise doppelt verglaste Fenster
- + Wintergarten aus 2009
- + geräumige Einzelgarage
- + Vollunterkellerung
- + attraktive Sanierungsimmobilie mit vielen potentiellen Fördermöglichkeiten

Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in schöner naturnaher Ortsrandlage. Gleichzeitig erreichen Sie in wenigen Autominuten über die B25 Harburg (ca. 3 km) mit allen Möglichkeiten des Einkaufs oder auch Möttingen (ca. 4 km) oder per Bahn (Bahnhof im Ort) mit Anbindung nach Donauwörth, Augsburg und München.

Hoppingen liegt nordwestlich von Harburg im Nördlinger Ries knapp südwestlich des Kraterrandes. Nordöstlich wird der Ort von der nordwestlich-südöstlich verlaufenden Wörnitz umflossen, die am Kraterrand entlangfließt. Bei Hoppingen mündet der Kohlenbach in die Wörnitz.

Hoppingen ist ein Stadtteil des Ortes Harburg (Schwaben) in Bayern.

Número da propriedade: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 304.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

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