

Hohenaltheim – Hohenaltheim

# Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial, pflegeleichtem Garten und Einzelgarage

Objektnummer: 24248121



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 591 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248121
Wohnfläche	ca. 138,8 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	285.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	331.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Die Immobilie

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



Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1973, liegt in einer ruhigen Hanglage und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 591 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine Wohnfläche von ca. 138,8 m<sup>2</sup> – perfekt für eine Familie, die Raum zum Leben und Gestalten sucht. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 mögliche Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für Erholung und Privatsphäre bieten. Das Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich, der sich durch große Fensterfronten und einen herrlichen Ausblick in den Garten auszeichnet. Besonders hervorzuheben ist der pflegeleicht angelegte Garten mit einer Fläche von ca. 337 m<sup>2</sup>. Mit einer sonnigen Terrasse in Südausrichtung bietet er Ihnen den perfekten Ort, um den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen – ob bei einem gemütlichen Frühstück oder einem Grillabend mit Freunden und Familie. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einer Nutzfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit, einen Hobbyraum oder Gästezimmer in den beheizten Räumlichkeiten einzurichten. Im Jahr 2017 wurde eine moderne Ölheizung installiert, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die vorhandenen Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr bieten nach wie vor eine solide Isolierung und tragen zur Gemütlichkeit bei. Für alle, die sich handwerklich austoben möchten, bietet das nicht ausgebaute Dachgeschoss zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Hier können Sie Ihren persönlichen Wohnraum weiter verwirklichen und den vorhandenen Platz optimal nutzen. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche, Badewanne, WC und Bidet ausgestattet – perfekt für den Start in den Tag. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss finden Sie zudem ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC. Dieses Haus ist ideal für eine Familie, die viel Platz im Innen- und Außenbereich sucht und Freude daran hat, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Erleben Sie die Möglichkeit, ein Zuhause nach Ihren Wünschen zu schaffen – in einer Lage, die Ruhe und Natur mit hervorragender Erreichbarkeit vereint.

Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

## Ausstattung und Details

- + Baujahr ca. 1973
- + ca. 591 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- + ca. 138,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 5 Zimmer, darunter 4 mögliche Schlafzimmer
- + Vollunterkellerung
- + ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + Garagenstellplatz
- + neue Ölheizung von 2017
- + Holzfenster mit Doppelverglasung von 1973
- + ca. 337 m<sup>2</sup> gemütlicher Garten und Terrasse mit Südausrichtung
- + Badezimmer im EG mit Dusche, Wanne, WC und Bidet
- + separates Gäste WC
- + zweites Bad und separates WC im KG
- + Ausbaupotenzial im nicht ausgebautem Dachgeschoss
- + beheizte Räumlichkeiten im KG, um einen Hobbyraum, Gästezimmer oder Schlafzimmer einzurichten
- + Möglichkeit eine Einliegerwohnung im Untergeschoss einzurichten, da Anschlüsse für eine Küche vorhanden sind

Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

## Alles zum Standort

Hohentalheim, mit etwa 570 Einwohnern, liegt am südlichen Rand des Nördlinger Ries, umgeben von schönster Natur. Der Froschbach, ein Quellfluss der Wörnitz, fließt durch den Ort. Hohentalheim verfügt nicht nur über reizvolle Naturlandschaft, sondern auch eine gute Anbindung nach Nördlingen ( 9 Minuten mit dem Auto) und Donauwörth (gut 20 Minuten). Im Ort selbst gibt es einen Kindergarten und eine Bankfiliale. Auch ein aktives Vereinsleben zeichnet die Gemeinde aus. Zwischen Schwäbischer und Fränkischer Alb, nur wenige Kilometer nördlich der Donau liegt das Ries mit einem Durchmesser von annähernd 22 Kilometern. Vor etwa 14,8 Millionen Jahren schlug hier ein Meteorit dieses riesige Loch in die Alblandschaft. Der entstandene „Rieskrater“ ist nicht nur für Touristen eine Attraktion. Heute leben hier im Landkreis Donau-Ries gut 133.000 Einwohner. Der Wirtschaftsstandort wird durch einen starken Mittelstand geprägt. Ein gesunder Branchenmix sorgt für eine stabile Wirtschaftsstruktur. Dass es sich hier ausgezeichnet arbeiten und leben lässt, wird immer wieder bei verschiedenen Studien und Rankings bestätigt, unter anderem jeweils Platz 3 bei der Lebensqualität und kommunalen Investitionen, Platz 10 beim Wirtschaftsranking von Focus Money. Touristen besuchen den Landkreis sehr gerne wegen seiner zahlreichen romantischen Städte sowie Burgen und Schlösser. Auch die schönen Landschaften machen die Region sehens- und lebenswert. Abwechslungsreiche Kultur- und Freizeitangebote sowie die hohe Wohn- und Lebensqualität runden die Vorteile von „Nähe und Vielfalt“ im Landkreis Donau-Ries ab. Als nördlichster bayerischer Landkreis im Regierungsbezirk Schwaben verfügt er mit den Bundesstraßen B 2, B 16 und B 25 über eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 9, A 7 und A 8. Zudem bestehen gute Zugverbindungen nach Augsburg, München und Nürnberg.

Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 331.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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