

Tapfheim – Tapfheim

# Einzigartiges Wohnen in begehrter Lage: Stilvolles Einfamilienhaus mit Wintergarten und Blockhaus

Objektnummer: 23248025



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 907 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

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

Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	23248025	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2005
Zimmer	5.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 139 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1958		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	315.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.04.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## 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: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## 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)

Marktpreis	4.150€	+8,8%	513,25-
			666,65€
			Marktpreis

Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0906 1279973-0

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

Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1958 massiv errichtete Einfamilienhaus mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich auf einem ca. 907 m<sup>2</sup> großen und sonnigen Grundstück in ruhiger und vor allem familienfreundlicher Lage in Tapfheim. Die Gartenflächen präsentieren sich als besonders stilvoll und liebevoll angelegt und überzeugen durch ihre abwechslungsreiche Bepflanzung. Die hier angebotene Immobilie verfügt zudem über eine Einzelgarage mit direktem Zugang ins Kellergeschoss, zwei Außenstellplätze, eine zusätzliche Garage für einen Anhänger und Gartengeräte sowie über einen großzügigen und südlich ausgerichteten Wintergarten von 2002 mit ca. 23 m<sup>2</sup> gefliester Fläche, großen Glasfronten und beeindruckenden Glasschiebetüren mit Zugang zum Garten. Dieser ist ideal für entspannte Stunden beim Frühstück oder beispielsweise Grillen mit der Familie oder mit Freunden. Eine ursprüngliche Klärgrube im Garten wurde restauriert und dient mittlerweile als Wasserspeicher mit einem Volumen von ca. 4.500 Liter, um den Garten in den heißen Sommermonaten zu bewässern. Als Highlight des Gartens zählt das 1991 erbaute und beeindruckende ziegelgedeckte Blockhaus mit überdachter Terrasse, WC, Stromanschluss, Wasseranschluss und einer Internetverbindung. Im Haus angekommen erreichen Sie im Erdgeschoss über die großzügige Diele, die Ihnen reichlich Platz für eine Garderobe und eine Sitzgelegenheit bietet, das lichtdurchflutete und herrschaftliche Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Wintergarten, die Küche mit einem gemütlichen Essbereich, das Elternschlafzimmer mit der Möglichkeit einen großen Kleiderschrank aufzustellen, das Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Tageslichtfenster, ein separates WC sowie einen Vorratsraum. Dieser durchdachte Grundriss ermöglicht Ihnen das Wohnen auf einer Etage. Über eine geschwungene Holzterasse gelangen Sie auch im oberen Stockwerk über eine herrliche Diele in drei große Schlafzimmer, die auch als Kinderzimmer, Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden können. In einem der drei Räumlichkeiten sind bereits alle Leitungen für eine zweite Küche vorgesehen. Zusätzlich verfügt das zweite Stockwerk über einen Abstellraum, der jederzeit als Badezimmer umgebaut werden kann. Der nicht ausgebaute Dachspitz bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Im Kellergeschoss gelangen Sie über einen großen Flur in die Waschküche mit Dusche und Waschbecken, einen zusätzlichen Vorratsraum und eine großzügige Werkstatt mit Platz für Ihre Fahrräder. Von hier aus haben Sie außerdem Zugang zu einem weiteren Kellerraum, in dem Sie auch den Öltank vorfinden, sowie zur Garage, in der Sie Ihren PKW sicher unterstellen können. Dieses charmante Anwesen bietet viel Gestaltungsfreiraum für unterschiedlichste Ansprüche - für Familien ebenso wie für Paare oder Singles mit Platzbedarf, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim! Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 1279973-20.

Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Ausstattung und Details

- + ca. 907 m<sup>2</sup> großes und sonniges Grundstück
- + ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 139 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + voll unterkellert
- + insgesamt 5,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- + großzügiger Wintergarten mit ca. 23m<sup>2</sup> Fläche und Glasschiebetüren
- + Atemberaubendes Blockhaus mit WC, Strom, Wasseranschluss und einer Internetleitung im Garten
- + Einzelgarage mit Zugang zum Haus
- + 2 Außenstellplätze
- + Wärmeluftheizung mit Öl
- + Badezimmer mit Wanne und Waschbecken
- + separates WC
- + zusätzliche Garage für einen Anhänger und Gartengeräte
- + Küchenanschlüsse im Obergeschoss bereits vorhanden



Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Alles zum Standort

Tapfheim ist eine charmante Gemeinde im schwäbischen Landkreis Donau-Ries in Bayern. Der Ort liegt in der Nähe der Stadt Donauwörth und bietet seinen Einwohnern auf rund 37 Quadratkilometern Fläche eine idyllische Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Seen. Ob Radeln, Fischen, Baden, Wandern oder einfach die Aussicht genießen - die Gemeinde Tapfheim bietet genügend Möglichkeiten für Entspannung im Grünen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Vereine für die unterschiedlichsten Aktivitäten im Ort. Die Infrastruktur in Tapfheim ist sehr gut ausgebaut und bietet alles für den täglichen Bedarf. Dazu gehören ein Supermarkt, ein Getränkemarkt, eine Bäckerei, eine Metzgerei, Restaurants, ein Café und eine zentral gelegene Tankstelle. Ein Kindergarten mit Krippe und eine Grundschule sind ebenfalls vorhanden. Alle weiterführenden Schulen sind im nahen Donauwörth oder auch in Dillingen beheimatet und mit dem öffentlichen Nahverkehr leicht zu erreichen. Auch Ärzte, Apotheken und Banken haben ihren Sitz in der Gemeinde Tapfheim. Lokale Handwerksbetriebe ergänzen das Angebot mit Dienstleistungen und Service. Dazu gehören Bauunternehmen, Sanitär-, Heizungs- und Elektrobetriebe, Friseure und Autowerkstätten. Städte wie Augsburg, Nördlingen oder auch das weiter entfernte Nürnberg sind über die B2 und die B25, die bereits bei Donauwörth an die B16 anschließen, in greifbare Nähe gerückt. Ingolstadt oder Ulm sind über die B16 direkt erreichbar. Mit dem Ausbau der B2 rückt selbst die Landeshauptstadt München in eine akzeptable Entfernung. Der Bahnhof Tapfheim bietet stündliche Verbindungen über Donauwörth nach München, Augsburg, Nürnberg, Nördlingen und Ingolstadt sowie über Dillingen/Günzburg nach Ulm. Unterstützt wird dieses Angebot durch die vorhandenen Buslinien.

Objektnummer: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 315.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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: 23248025 - 86660 Tapfheim – Tapfheim

## 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)