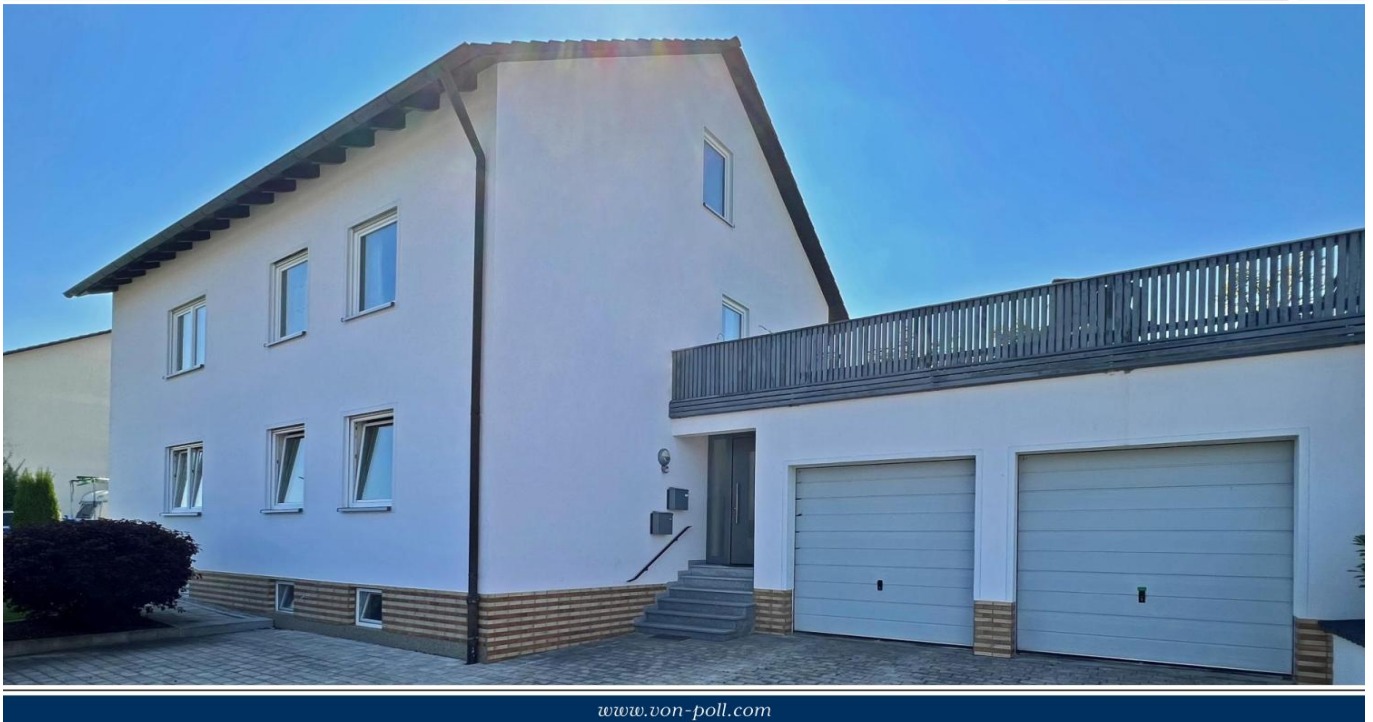


Kaisheim – Kaisheim

# Top gepflegtes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Dachterrasse

Objektnummer: 24248116



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 811 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

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

Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248116
Wohnfläche	ca. 182,1 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 287 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	236.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.09.2026	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## 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: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## 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: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

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



Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1972 solide erbaute Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 811 m<sup>2</sup> großen, sonnigen und gepflegten Grundstück. Die Immobilie bietet zwei lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zudem gehören eine Doppelgarage, zwei Außenstellplätze sowie eine großzügige Dachterrasse, die vom gemeinsamen Treppenhaus erreichbar ist, zur Ausstattung. Im Jahr 2013 wurden die Fassade, die Fenster, die Haustür und die Garagentore erneuert, während die Erdgeschosswohnung 2015 modernisiert wurde. Das Dachgeschoss wird derzeit als Lagerfläche genutzt, bietet jedoch hervorragendes Potenzial für den Ausbau zu einer dritten Wohneinheit (nach Baugenehmigung), wodurch die Immobilie zu einem Dreifamilienhaus erweitert werden könnte. Beide Wohnungen sind identisch geschnitten und bieten jeweils einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, ein separates Esszimmer, ein Elternschlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, ein Tageslichtbad mit Dusche und Waschbecken, ein separates WC sowie einen geräumigen Flur. Im Erdgeschoss führt der Wohn- und Essbereich zu einem südlich ausgerichteten Wintergarten mit Terrasse, während das Obergeschoss über einen sonnigen Südbalkon verfügt. Diese Immobilie bietet großes Potenzial – sei es als Kapitalanlage, teilvermietetes Objekt oder als Mehrgenerationenhaus. Beide Wohneinheiten sind momentan vermietet, die Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf insgesamt 905 € pro Monat. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sind von der Obergeschosswohnung keine Bilder veröffentlicht. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim oder investieren Sie in eine sichere Anlage! Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 1279973-21.

Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Ausstattung und Details

- + voll vermietetes und gepflegtes Zweifamilienhaus (zwei 4-Zimmer-Wohnungen)
- + ca. 811m<sup>2</sup> großes Grundstück
- + ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + insgesamt 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + zusätzlicher Ausbau Dachgeschosses zu Wohnraum denkbar
- + Doppelgarage und zwei Außenstellplätze
- + großzügige Dachterrasse mit tollem Ausblick
- + südlich gelegener Wintergarten und Terrasse im Erdgeschoss
- + südlich gelegener Balkon im Obergeschoss
- + voll unterkellert
- + Fenster, Haustüre und Garagentore in 2013 erneuert
- + Erdgeschosswohnung in 2015 modernisiert

Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Alles zum Standort

Der lebens- und liebenswerte Ort Kaisheim ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries und zählt ca. 3.888 Einwohner (Stand 31.12.2019). Er umfasst den Kernort Kaisheim mit seinen umliegenden Ortsteilen, Altisheim, Bergstetten, Gunzenheim, Hafenreut, Leitheim und Sulzdorf. Jeder Ort hat seine eigene Geschichte und ist für sich etwas Besonderes - auch durch die vielen Sehenswürdigkeiten und der reizvollen Landschaft zwischen Donau und Alb. Kaisheim bietet alle Läden des täglichen Bedarfs sowie ein umfassendes Betreuungsangebot für Kinder - so ist ein Kindergarten und eine Kindergruppe vorhanden. Vor Ort sind ebenfalls Haus- und Zahnärzte, Apotheken, Banken sowie eine Werkstatt mit Autowaschanlage angesiedelt. Das aktive Vereinsleben und zahlreiche Kurse (z. B. Kinderturnen, Schach oder Tischtennis) machen diesen Ort noch lebenswerter und die Anbindung an Donauwörth (ca. 7 km) Kaisheim noch attraktiver.

Objektnummer: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 236.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## 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)