

Kaisheim – Kaisheim

# Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten am Waldrand

Objektnummer: 24248153



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24248153 - 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: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248153
Wohnfläche	ca. 119,43 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	141.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.12.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24248153 - 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: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone in the foreground with a blue screen displaying a white speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code. In the background, a tablet and a smaller smartphone display a real estate valuation report from Von Poll Immobilien. The report includes a "Marktpreis" section with a price of 4.150€ and a "Kaufpreis" section with a price of 666.65€.

**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: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## 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: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Lage am Ortsrand befindet sich diese moderne Erdgeschosswohnung in einem Haus mit nur zwei Wohneinheiten aus dem Jahr 1993. Die Wohnfläche dieser Wohnung beträgt ca. 119,43 m<sup>2</sup>, dazu gehört ein großzügiger Gartenanteil. Zur Entspannung und Genuss der Ruhe am Waldrand laden zwei Terrassen und ein zusätzlicher Freisitz ein. Eine Garage mit Spitzboden und ein zusätzlicher Stellplatz gehören ebenfalls zum Angebot. Die helle und einladende Wohnung umfasst drei (Schlaf-)Zimmer und das Wohnzimmer. Dieses ist der zentrale Treffpunkt der Wohnung, von dem aus ein direkter Zugang auf eine Terrasse führt. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die hochwertige Einbauküche, die mit modernen Elektrogeräten ausgestattet ist und im Kaufpreis bereits enthalten ist. Die große Ess-Küche ist direkt am Wohnzimmer angegliedert, jedoch mit einer Türe separierbar. Die zwei Badezimmer wurden im Jahr 2019 saniert und sind mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet. Die im gleichen Jahr erneuerten Vinyl-Parkett-Böden sorgen für ein harmonisches und schickes Erscheinungsbild. Im Jahr 2020 wurden darüber hinaus der Garten und die Gartenterrasse neu gestaltet, was die Qualität des Außenbereichs erheblich aufwertet. Besondere Erwähnung verdienen die Zentralheizung, die durch Erdwärme betrieben wird, und die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, die für eine angenehme Wärmeverteilung und ein komfortables Wohnklima sorgen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage, die gleichzeitig eine sehr gute Anbindung nach Donauwörth oder Monheim sowie an weitere wichtige Verkehrswege bietet. Dies garantiert sowohl Ruhe zu Hause als auch Flexibilität und Mobilität in der Umgebung. Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und wird ab 2026 bezugsfrei. Dies bietet potenziellen Käuferinnen und Käufern die Möglichkeit, sich in Ruhe auf den Umzug vorzubereiten und gegebenenfalls Anpassungen oder weitere Planungen vorzunehmen. Diese Wohnung bietet ein komfortables Zuhause mit einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Ob für anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf oder eine Familie. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Ausstattung und Details

- + Erdgeschosswohnung mit Garten
- + Wohnhaus mit nur 2 Wohneinheiten
- + helle und modernisierte Wohnung
- + herrlicher Garten am Waldrand, sehr ruhige Lage
- + zwei Terrassen und ein Freisitz
- + hochwertige, großzügige Einbauküche inklusive
- + großzügige Garage und Stellplatz
- + nachhaltige Erdwärmeheizung
- + Dachboden als zusätzlicher Stauraum (oberhalb von Garage)
- + großer Kellerraum und allgemeiner Trockenraum
- + frei ab 2026

Objektnummer: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Alles zum Standort

Der lebens- und liebenswerte Ort Kaisheim ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries und zählt ca. 4.010 Einwohner (Stand 30.06.2022). 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 Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein umfassendes Betreuungsangebot für Kinder - so ist ein Kindergarten und eine Kinderkrippe 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: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 141.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24248153 - 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)