

Deiningen – Deiningen

Charmantes Wohnhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Deiningen

Objektnummer: 25248012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251,95 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 366 m²

Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

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

Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248012
Wohnfläche	ca. 251,95 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1912
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 177 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	156.22 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

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



Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

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

Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1912, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und vereint historischen Charme mit modernen Standards. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 251,95 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 366 m² bietet diese Immobilie viel Platz und die Möglichkeit zur Nutzung als "Zwei-Einheiten-Haus". Dies ist besonders für Investoren oder Familien, die ein Mehrgenerationenhaus suchen, interessant. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren, darunter die vollständige Dachsanierung im Jahr 2013, die Erneuerung der Heizungsanlage 2014, die Verputzung der Fassade mit Isolierputz und Anstrich im Jahr 2019, tragen wesentlich zur Werterhaltung des Hauses bei. Ebenso wurden 2019 die Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung eingebaut. Im Jahr 2020 wurden schließlich alle Heizkörper und Heizungsrohre sowie eines der vier Badezimmer vollständig erneuert, inklusive Wasserleitungen. Die großen Kostenpunkte sind somit bereits abgehakt und Sie können direkt mit der Neugestaltung der Räumlichkeiten beginnen, falls gewünscht. Dieses Anwesen verfügt über insgesamt neun Zimmer, von denen sechs als Schlafzimmer genutzt werden können, sowie vier Badezimmer, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen. Die Heizungsart umfasst sowohl eine Öl-Zentralheizung als auch einen gemütlichen Holzofen, der vor allem in den Wintermonaten eine behagliche Wärme bietet. Eine praktische Garage, die Platz für Fahrzeuge, Stauraum für Gartengeräte und Holz bietet, ist vorhanden. Die Immobilie ist zudem mit zwei Hauseingängen ausgestattet, was zusätzliche Flexibilität in der Nutzung oder Vermietung ermöglicht. Die zentrale Lage in Deiningen gewährleistet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Die Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Apotheke ein Arzt und ein Kindergarten sind bequem zu erreichen, was die Attraktivität dieser Immobilie als langfristigen Wohnsitz erhöht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Haus bietet durch seine Kombination aus Charakter und Modernität sowie seine großzügigen Raumverhältnisse eine wertbeständige Gelegenheit am Immobilienmarkt.

Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Ausstattung und Details

- + umfangreiche Sanierungen am Gebäude bereits erfolgt, wie beispielsweise Dach(stuhl) und Fenster
- + zentrale Lage in Deiningen mit guter Anbindung
- + viel Fläche für die große Familie oder Investoren
- + aktuell als Einfamilienhaus genutzt, jedoch Teilung nach WEG mit 2 Einheiten bereit erfolgt
- + große Garage am Haus angeschlossen
- + 4 Badezimmer
- + mindestens 6 Schlafzimmer
- + 2 Hauseingänge vorhanden
- + neben Ölheizung noch gemütlicher Holzofen vorhanden

Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Deiningen liegt vor den Toren Nördlingens im Zentrum des Ries und hat ca. 1.850 Einwohner. Das rege Gemeindeleben ist geprägt von einem vielfältigen, aktiven Vereinsleben und verfügt über Kindergarten, sowie eine Grund- und Hauptschule. Von Seiten der kommunalen Politik wird sehr viel Wert auf die Entwicklung von Handel und Gewerbe gelegt. 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. Im Umkreis von 15 Minuten Anfahrt leben ca. 62.186 Menschen, die Ihre sportlichen Aktivitäten in dieser Liegenschaft ausleben können.

Objektnummer: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 156.22 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. 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: 25248012 - 86738 Deiningen – Deiningen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com