

Haunsheim

# Exklusivität trifft Hochwertigkeit und Moderne

Objektnummer: 24348026



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

KAUFPREIS: 1.379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 440 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.844 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

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

Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24348026	Kaufpreis	1.379.000 EUR
Wohnfläche	ca. 440 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	13	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	9	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2009	Nutzfläche	ca. 227 m <sup>2</sup>
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	57.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Die Immobilie



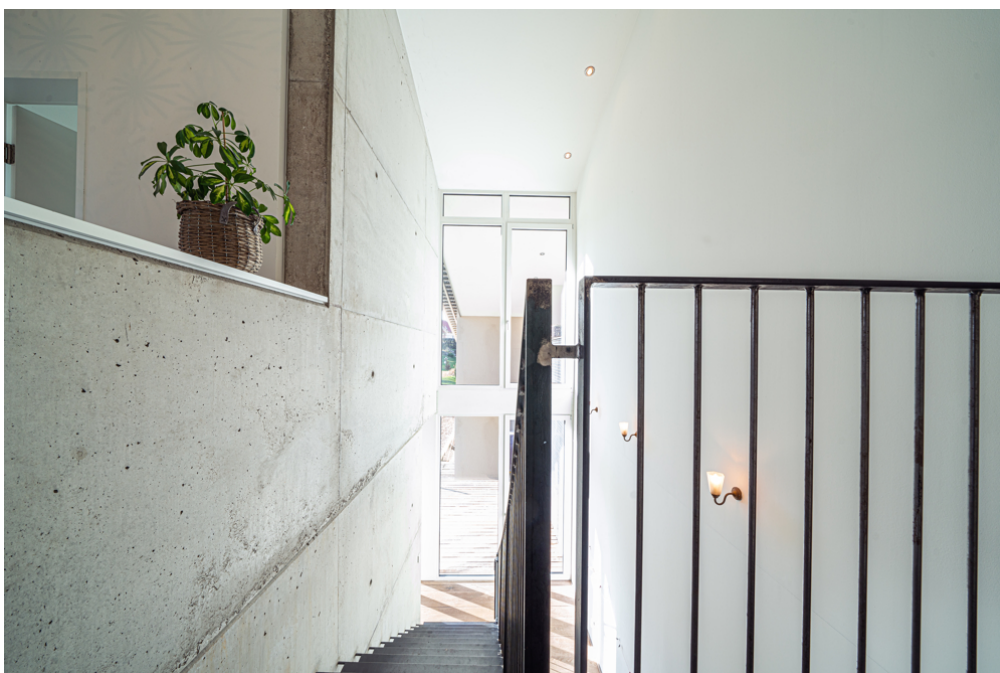
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a laptop and another smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with white text.

Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN IM LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

09071 - 72 96 680

[dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Ein erster Eindruck

Großzügigkeit, Modernität gepaart mit einem Hauch von Luxus: So lässt sich Ihr neues repräsentatives Heim zusammenfassend beschreiben. Das Anwesen zeichnet sich durch viele Details aus: lichtdurchflutete Räume mit beeindruckenden Ausmaßen, durchweg hochwertige und natürliche Materialien, Extravaganz und zugleich Behaglichkeit sind bei diesem Haus vorherrschend. Beim Bau wurde auf ökologische Qualität Wert gelegt und ein ausgezeichneter Dämmstandard sorgt für positive Energiebilanz - trotz der Größe des Objekts. Hier können Sie Leben und Arbeiten ideal kombinieren, denn neben den 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen weitere 200 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die ebenfalls zum Wohnen, aber auch als separate Wohneinheit oder als Möglichkeit für Ihr Büro, Ihre Praxis oder Kanzlei geeignet sind. Im Haupthaus erwarten Sie repräsentative Raumhöhen, großzügige Flächen und Freiraum zum Leben. Der Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin sowie mehreren Zugängen zu zwei Terrassen versprüht Eleganz. Die angrenzende offene Küche mit Kochinsel und insgesamt hochwertiger Ausstattung ist praktisch für den Alltag und gleichzeitig geeignet, um mit Freunden und Bekannten genussvolle Abende zu verbringen. Dahinter (verdeckt) liegend finden Sie einen großzügigen Vorratsraum vor. Selbstverständlich gehört zum Erdgeschoss auch ein Gäste-WC. Im Obergeschoss setzt sich die Großzügigkeit fort: ein separater Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide, großzügigem Badezimmer und Sauna sowie vier tolle Kinderzimmer und ein weiteres Badezimmer runden das perfekte Raumangebot ab. Im Untergeschoss finden sich eine Waschküche, zwei große Abstellräume, ein Holzlagerraum und ein Werkraum. Von hier aus gelangen Sie auch über einen Aufgang zum Garten. Den separaten Bereich des Anwesens erreichen Sie über eine zweite Eingangstür, eine Verbindung mit dem Wohnhaus ist jedoch im Inneren realisierbar. Hier finden Sie weitere ca. 200 m<sup>2</sup> Fläche vor, die sowohl gewerblich als Büro, Kanzlei, Praxis etc. oder auch zu Wohnzwecken nutzbar ist. Das repräsentative Entrée lässt Ihr Unternehmen im passenden Rahmen erscheinen. Im Erdgeschoss sind 4 Räume, ein Mehrzweckraum, eine Küche mit EBK, 2 separate WC's, eine Dusche und ein Abstellraum vorhanden. Das Obergeschoss bietet einen weiteren Raum sowie einen repräsentativen Besprechungsbereich. Auch hier wird die Hochwertigkeit des Baus in allen Bereichen deutlich. Im Untergeschoß dieses Hausteils liegen der Heizraum, das Pelletlager sowie ein Abstellraum. Damit ist das Raumangebot auch für den Nebentrakt mehr als großzügig. Zum gesamten Anwesen gehören 1 Doppelgarage (mit direktem Zugang zum Hauptwohnbereich des Hauses, sowie 7 Außenstellplätze. Die Großzügigkeit des Objekts findet sich auch im Grundstück wieder: Auf knapp 1.000 m<sup>2</sup> Gartenfläche können Kinder spielen, bestehen Möglichkeiten für den Bau eines Außenpools oder Sie lassen Ihre eigenen Träume wahr werden ... Wir haben Ihr



Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder Ihren Besuch bei uns im Shop in der Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 in Dillingen.

Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Ausstattung und Details

- herrschaftliche Raumhöhen von ca. 2,75 m
- hochwertige, ökologische Bauweise
- exquisite Eichenholzböden
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Holz-Aluminiumfenster
- Sauna
- 2 Bäder und Gäste WC
- Belüftungsanlage
- BUS-System im Haus
- Doppelgarage und Stellplätze
- 2 Terrassen
- großer, offener Garten mit Kinderspielbereich

Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Alles zum Standort

Das Anwesen liegt in zentraler Lage von Haunsheim. Haunsheim (schwäbisch Hausa) hat ca. 1.580 Einwohner und ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Dillingen an der Donau und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen an der Donau. Haunsheim liegt am Tor zum Bachtal, einem Ostausläufer der Schwäbischen Alb. Nach Süden hin öffnet sich das Tal in die weite Donauebene. Zur Haunsheimer Gemarkung gehört neben Haunsheim selbst das nördlicher gelegene Unterbechingen. Angrenzende Gemeinden sind die Stadt Gundelfingen an der Donau, die Stadt Lauingen, Medlingen, der Markt Wittislingen und Bachhagel. Die Gemeinde selbst verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule. Weitere Bildungsmöglichkeiten wie eine Grund- und Mittelschule sowie auch eine Volkshochschule und zahlreiche Kindergärten finden sich im nahegelegenen Lauingen an der Donau. Dort ist auch das staatliche Berufsschulzentrum zu finden. Die ärztliche Versorgung wird u. a. durch Kinder-, Frauen-, Zahn- und Hausärzte sowie Apotheken gesichert. Zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote, eine gute Seniorenbetreuung, vielfältige Einzelhandels- und Gastronomielandschaften sowie ein buntes und traditionsreiches Vereins- und Gesellschaftsleben finden Sie im nur 6,5 km entfernten Gundelfingen an der Donau.

Objektnummer: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 57.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist B. IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24348026 - 89437 Haunsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Hippe

---

Kardinal-von-Waldburg-Straße 56 Dillingen

E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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