

Hohenaltheim – Hohenaltheim

Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial, pflegeleichtem Garten und Einzelgarage

Property ID: 24248121



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138,8 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 591 m²

Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

At a glance

Property ID	24248121	Purchase Price	285.000 EUR
Living Space	ca. 138,8 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 110 m ²
Year of construction	1973	Equipment	Terrace, Guest WC
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	331.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.04.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property



Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property



Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property



Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

The property



Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property



Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property



Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property



**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?

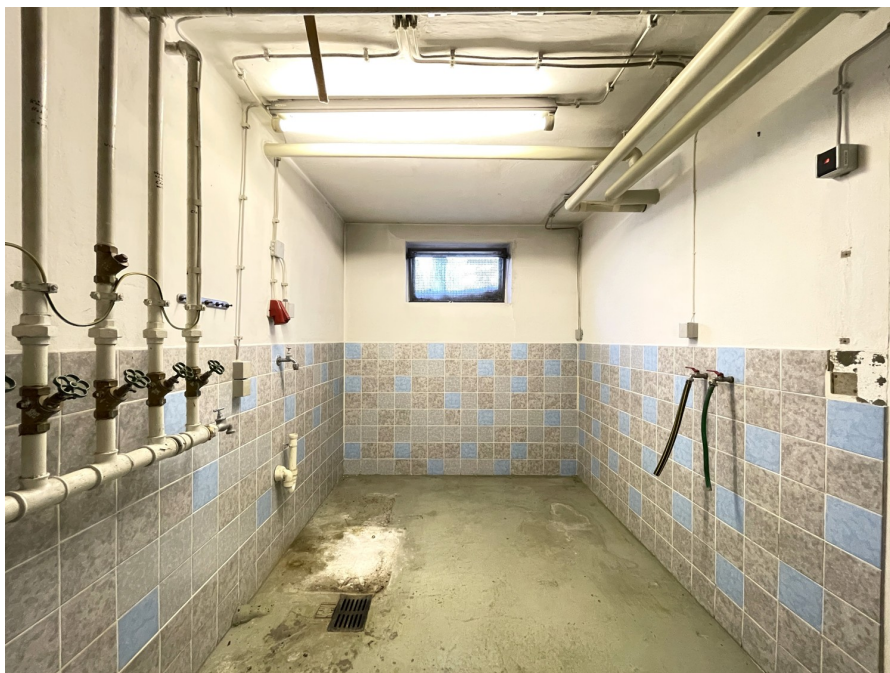
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property



Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property



Property ID: 24248121 - 86745 Hohentalheim – Hohentalheim

The property



Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

The property

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

Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

A first impression

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1973, liegt in einer ruhigen Hanglage und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 591 m² erwartet Sie eine Wohnfläche von ca. 138,8 m² – perfekt für eine Familie, die Raum zum Leben und Gestalten sucht. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 mögliche Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für Erholung und Privatsphäre bieten. Das Herzstück des Hauses ist der helle Wohn- und Essbereich, der sich durch große Fensterfronten und einen herrlichen Ausblick in den Garten auszeichnet. Besonders hervorzuheben ist der pflegeleicht angelegte Garten mit einer Fläche von ca. 337 m². Mit einer sonnigen Terrasse in Südausrichtung bietet er Ihnen den perfekten Ort, um den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen – ob bei einem gemütlichen Frühstück oder einem Grillabend mit Freunden und Familie. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einer Nutzfläche von ca. 110 m² zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit, einen Hobbyraum oder Gästezimmer in den beheizten Räumlichkeiten einzurichten. Im Jahr 2017 wurde eine moderne Ölheizung installiert, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die vorhandenen Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr bieten nach wie vor eine solide Isolierung und tragen zur Gemütlichkeit bei. Für alle, die sich handwerklich austoben möchten, bietet das nicht ausgebaute Dachgeschoss zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Hier können Sie Ihren persönlichen Wohnraum weiter verwirklichen und den vorhandenen Platz optimal nutzen. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche, Badewanne, WC und Bidet ausgestattet – perfekt für den Start in den Tag. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss finden Sie zudem ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC. Dieses Haus ist ideal für eine Familie, die viel Platz im Innen- und Außenbereich sucht und Freude daran hat, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Erleben Sie die Möglichkeit, ein Zuhause nach Ihren Wünschen zu schaffen – in einer Lage, die Ruhe und Natur mit hervorragender Erreichbarkeit vereint.

Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

Details of amenities

- + Baujahr ca. 1973
- + ca. 591 m² Grundstücksfläche
- + ca. 138,80 m² Wohnfläche
- + 5 Zimmer, darunter 4 mögliche Schlafzimmer
- + Vollunterkellerung
- + ca. 110 m² Nutzfläche
- + Garagenstellplatz
- + neue Ölheizung von 2017
- + Holzfenster mit Doppelverglasung von 1973
- + ca. 337 m² gemütlicher Garten und Terrasse mit Südausrichtung
- + Badezimmer im EG mit Dusche, Wanne, WC und Bidet
- + separates Gäste WC
- + zweites Bad und separates WC im KG
- + Ausbaupotenzial im nicht ausgebautem Dachgeschoss
- + beheizte Räumlichkeiten im KG, um einen Hobbyraum, Gästezimmer oder Schlafzimmer einzurichten
- + Möglichkeit eine Einliegerwohnung im Untergeschoss einzurichten, da Anschlüsse für eine Küche vorhanden sind

Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

All about the location

Hohenaltheim, mit etwa 570 Einwohnern, liegt am südlichen Rand des Nördlinger Ries, umgeben von schönster Natur. Der Froschbach, ein Quellfluss der Wörnitz, fließt durch den Ort. Hohenaltheim verfügt nicht nur über reizvolle Naturlandschaft, sondern auch eine gute Anbindung nach Nördlingen (9 Minuten mit dem Auto) und Donauwörth (gut 20 Minuten). Im Ort selbst gibt es einen Kindergarten und eine Bankfiliale. Auch ein aktives Vereinsleben zeichnet die Gemeinde aus. 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.

Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 331.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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.

Property ID: 24248121 - 86745 Hohenaltheim – Hohenaltheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District of Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com