

Kaisheim – Kaisheim

Moderne Erdgeschosswohnung mit Garten am Waldrand

????????? ??????????: 24248153



www.von-poll.com

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 119,43 m² • ??????????: 4

???????? ??????????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248153	????? ???????	350.000 EUR
????????????	ca. 119,43 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	4		
???????????? ???	3	????? ??????????????	2019
????????????		?????????	????????????????????
????????????	2	?????????????	?????????
????? ??????????????	1993	????????????????????	ca. 18 m ²
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????	141.60 kWh/m²a
??????????????	13.12.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	???????????????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1993
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		????????????????????	

???????? ?????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

?? ????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

?? ?????????



???????? ?????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

?? ????????



???????? ??????????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

?? ?????????



????????? ??????????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

?? ??????????



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

???????? ?????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

?? ????????



???????? ?????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

?? ????????



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

??????? ???????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

??? ?????? ???????????

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 m², 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.

???????? ??????????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

????????????????? ??? ???? ?????

- + 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

???????? ?????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 141.60 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24248153 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Judith Ernst

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com