

Hainsfarth

# Sanierungsimmobilie mit Garage und viel Potential: Historisches Wohnhaus mit Charme

**CODICE OGGETTO: 24248091**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 135.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157,4 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24248091	Prezzo d'acquisto	135.000 EUR
Superficie netta	ca. 157,4 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 92 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Balcone
Anno di costruzione	1815		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## Dati energetici

Certificazione  
energetica

Legally not required



CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





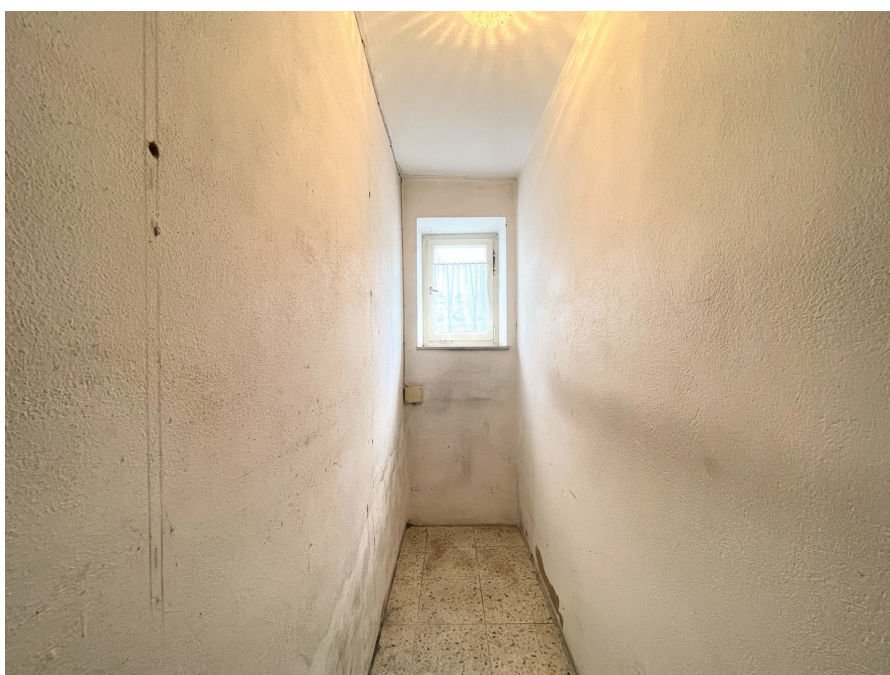
CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

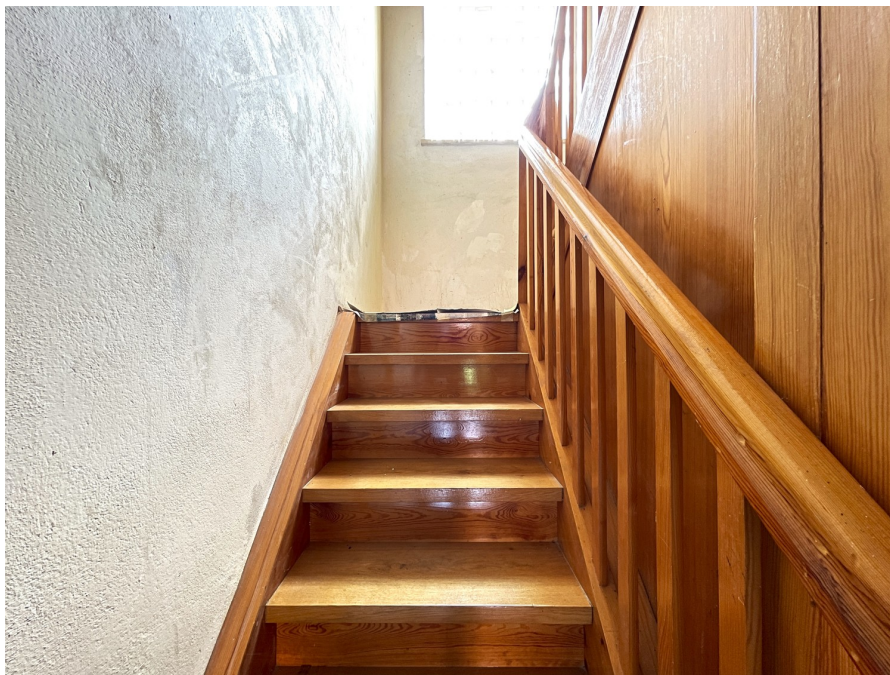
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)





CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth

## La proprietà



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)



**CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth**

## Una prima impressione

Suchen Sie nach einem Sanierungsobjekt mit historischem Charme? Dann könnte dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1815 genau das Richtige für Sie sein. Das Haus befindet sich auf einem Hanggrundstück von ca. 334 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 157,4 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer. Das zweistöckige Haus verfügt zudem über eine Nutzfläche von rund 92 m<sup>2</sup> und ist teilweise unterkellert mit einem Gewölbekeller. Ein Garagenstellplatz auf dem Grundstück sorgt für bequemes Parken. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet Potenzial für zusätzliche Wohnfläche und Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der gemütliche Gartenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien. Ein großzügiger Balkon in Südostausrichtung verspricht Sonnenstunden und einen schönen Ausblick. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre Ursprünglichkeit aus und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Traumhaus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und zu renovieren. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und nutzen Sie die Chance, diese Immobilie mit persönlichen Veränderungen und individuellen Anpassungen zu Ihrem Zuhause zu machen. Ein Energieausweis liegt nicht vor, da das Anwesen seit längerer Zeit unbewohnt ist und keine Heizung besitzt. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihrem historischen Charme, dem Hanggrundstück und dem Potenzial für Renovierungen eine attraktive Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Möglichkeiten dieser sanierungsbedürftigen Immobilie zu entdecken.

**CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth**

## Dettagli dei servizi

- + Ursprungsbaujahr ca. 1815
- + ca. 334 m<sup>2</sup> großzügiges Grundstück
- + ca. 157,4 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Etagen, 5 Zimmer - davon 4 Schlafzimmer
- + rund 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + teilweise unterkellert (Gewölbekeller)
- + Garagenstellplatz auf dem Grundstück
- + nicht ausgebautes Dachgeschoss für zusätzliche Wohnfläche
- + gemütlicher Gartenbereich
- + großzügiger Balkon in Süd-Ost Ausrichtung
- + Sanierungsimmoblie

**CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Hainsfarth, im Norden des Landkreises Donau-Ries gelegen, erstreckt sich mit allen Ortsteilen auf ca. 1,8 ha und hat ca. 1500 Einwohner. Der kleine Ort überzeugt durch seine naturnahe Lage mit hohem Freizeitwert. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden. Logistisch und kulturell ist die Nähe zur Stadt Oettingen von besonderer Bedeutung. Hier finden sich weiterführende Schultypen, eine große Anzahl von unterschiedlichen Einzelhandelsgeschäften und Ärzte diverser Fachrichtungen. Der jüdische Glaube hat in Hainsfarth und auch im Ortsteil Steinhart eine lange Geschichte. 1722 wurde die erste Synagoge errichtet, Mitte des 19. Jahrhundert war Hainsfarth die größte jüdische Gemeinde in Schwaben. Nach schweren Zerstörungen während der Nazidiktatur wurde die Synagoge restauriert und 1996 der Öffentlichkeit als Gedenkstätte übergeben. Heute finden dort u.a. kulturelle Veranstaltungen statt.

**CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth**

## Ulteriori informazioni

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 § 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.

**CODICE OGGETTO: 24248091 - 86744 Hainsfarth**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distretto di 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)