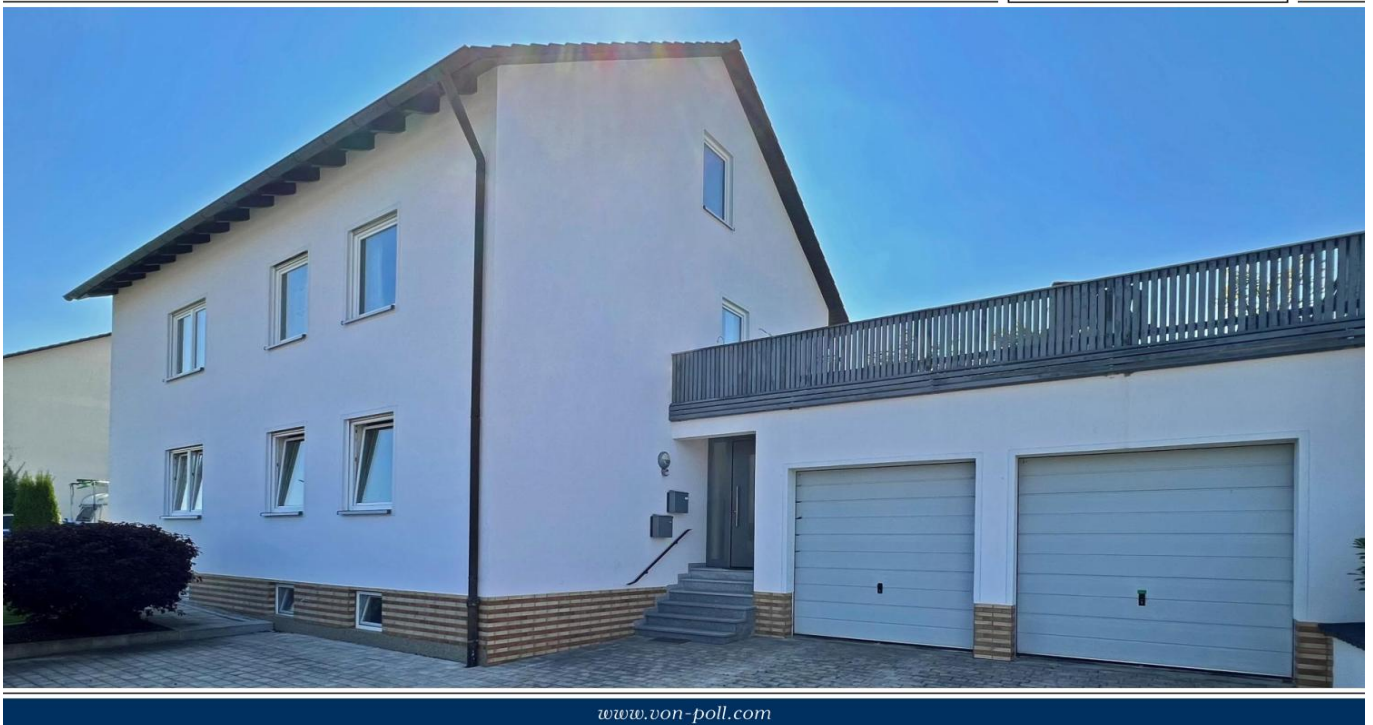


Kaisheim – Kaisheim

Top gepflegtes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Dachterrasse

CODICE OGGETTO: 24248116



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182,1 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 811 m²

CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

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

CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24248116
Superficie netta	ca. 182,1 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 287 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	236.20 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.09.2026	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

Una prima impressione

Dieses im Jahr 1972 solide erbaute Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 811 m² großen, sonnigen und gepflegten Grundstück. Die Immobilie bietet zwei lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 91 m² Wohnfläche. Zudem gehören eine Doppelgarage, zwei Außenstellplätze sowie eine großzügige Dachterrasse, die vom gemeinsamen Treppenhaus erreichbar ist, zur Ausstattung. Im Jahr 2013 wurden die Fassade, die Fenster, die Haustür und die Garagentore erneuert, während die Erdgeschosswohnung 2015 modernisiert wurde. Das Dachgeschoss wird derzeit als Lagerfläche genutzt, bietet jedoch hervorragendes Potenzial für den Ausbau zu einer dritten Wohneinheit (nach Baugenehmigung), wodurch die Immobilie zu einem Dreifamilienhaus erweitert werden könnte. Beide Wohnungen sind identisch geschnitten und bieten jeweils einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, ein separates Esszimmer, ein Elternschlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, ein Tageslichtbad mit Dusche und Waschbecken, ein separates WC sowie einen geräumigen Flur. Im Erdgeschoss führt der Wohn- und Essbereich zu einem südlich ausgerichteten Wintergarten mit Terrasse, während das Obergeschoss über einen sonnigen Südbalkon verfügt. Diese Immobilie bietet großes Potenzial – sei es als Kapitalanlage, teilvermietetes Objekt oder als Mehrgenerationenhaus. Beide Wohneinheiten sind momentan vermietet, die Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf insgesamt 905 € pro Monat. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sind von der Obergeschosswohnung keine Bilder veröffentlicht. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim oder investieren Sie in eine sichere Anlage! Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 1279973-21.

CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

Dettagli dei servizi

- + voll vermietetes und gepflegtes Zweifamilienhaus (zwei 4-Zimmer-Wohnungen)
- + ca. 811m² großes Grundstück
- + ca. 182 m² Wohnfläche
- + insgesamt 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + zusätzlicher Ausbau Dachgeschosses zu Wohnraum denkbar
- + Doppelgarage und zwei Außenstellplätze
- + großzügige Dachterrasse mit tollem Ausblick
- + südlich gelegener Wintergarten und Terrasse im Erdgeschoss
- + südlich gelegener Balkon im Obergeschoss
- + voll unterkellert
- + Fenster, Haustüre und Garagentore in 2013 erneuert
- + Erdgeschosswohnung in 2015 modernisiert

CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

Tutto sulla posizione

Der lebens- und liebenswerte Ort Kaisheim ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries und zählt ca. 3.888 Einwohner (Stand 31.12.2019). 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 Läden des täglichen Bedarfs sowie ein umfassendes Betreuungsangebot für Kinder - so ist ein Kindergarten und eine Kindergrippe 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.

CODICE OGGETTO: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2026. Endenergiebedarf beträgt 236.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24248116 - 86687 Kaisheim – Kaisheim

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com