

Tapfheim

# Bungalow mit viel Platz für persönliche Wünsche

**CODICE OGGETTO: 25248017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,58 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.115 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

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

CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25248017
Superficie netta	ca. 97,58 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 155 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.02.2035	Consumo energetico	246.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

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

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,33%
513.25€	+8,33%
666.65€	+8,33%

CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



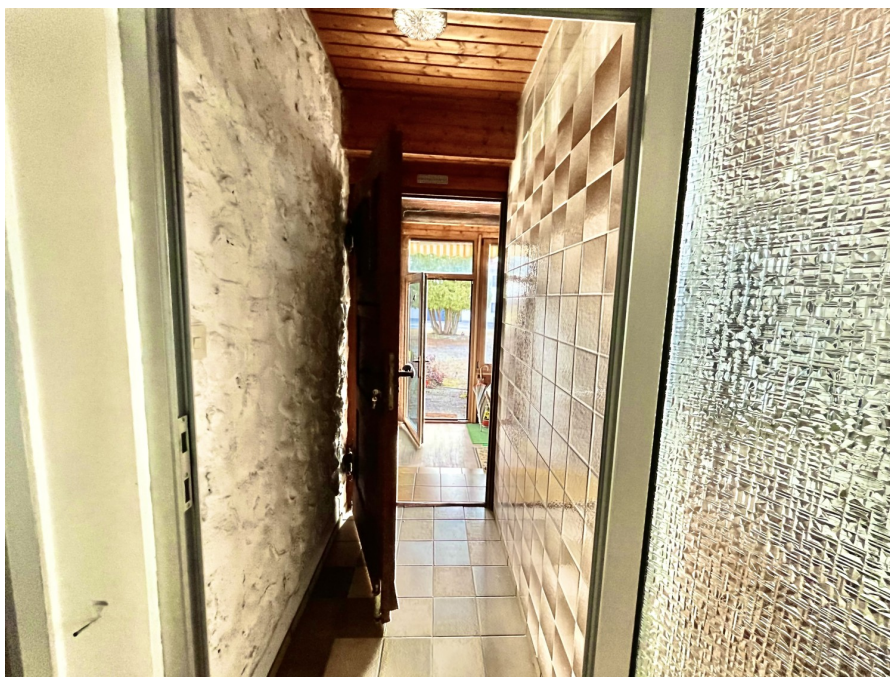
CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## 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: 25248017 - 86660 Tapfheim

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

**CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow, der 1972 erbaut wurde und sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 97,58 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.115 m<sup>2</sup>. Der Innenbereich des Hauses überzeugt mit einer praktischen Raumaufteilung. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer. Das helle und großzügige Badezimmer ist mit Badewanne sowie Dusche ausgestattet. Im Wohnbereich findet sich genügend Platz für ein großzügiges Sofa und eine gemütliche Essecke. Die Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Auch die Waschmaschine ist dort untergebracht. Ergänzt wird das Raumangebot von einem Wintergarten sowie einem großzügigen Aufenthaltsraum. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen so eine freundliche und helle Atmosphäre im gesamten Haus. Der Ausblick in die Natur in Richtung der Donau lädt zum Entspannen ein. Die Immobilie verfügt über eine elektrische Heizung, die zuverlässig Wärme spendet. Ein besonders hervorzuhebendes Merkmal ist die teilunterkellerte Halle mit Galerie, die über einen Starkstromanschluss verfügt. Diese kann auch als Garage, z. B. für ein Wohnmobil, genutzt werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Garage mit elektrischem Tor und Abstellraum. Von dort gelangen Sie in den rückwärtigen sichtgeschützten Garten. Das Anwesen liegt in einer ruhigen Umgebung mit der Möglichkeit, lokale Annehmlichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit zu erreichen. Das Haus eignet sich besonders für junge Familien, Paare oder auch ältere Personen, die ausreichend Wohnraum auf einer Ebene bevorzugen. Die Gegebenheiten sind ebenfalls ideal für Haustierbesitzer, die ihren Tieren viel Auslauf ermöglichen wollen. Interessenten, die nach einem Haus mit großem Garten suchen, werden hier fündig. Das Baujahr 1972 gibt dem Haus einen zeittypischen Charme. Potenzielle Käufer haben durch den sanierungsbedürftigen Zustand die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und in ein modernes Zuhause zu verwandeln, das den heutigen Ansprüchen gerecht wird. Sie sind interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter der Tel.: 0906 12799730.

CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim

## Dettagli dei servizi

- + großzügiges Grundstück mit ca. 1115 m<sup>2</sup>
- + freistehendes Einfamilienhaus mit 97,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + ca. 155,51 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlich
- + teilunterkellerte Halle mit Galerie und Starkstromanschluss
- + Baujahr 1972
- + Einbauküche
- + Bad mit Wanne und Dusche
- + Stromheizung
- + einfachverglaste Holzfenster
- + Eternitdach
- + Bodenbeläge: Fliesen und Teppichboden
- + Eine Garage mit elektrischem Tor
- + nicht einsehbarer Garten

**CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim**

## Tutto sulla posizione

Tapfheim ist eine charmante Gemeinde im schwäbischen Landkreis Donau-Ries in Bayern. Der Ort liegt in der Nähe der Stadt Donauwörth und bietet seinen Einwohnern auf rund 37 Quadratkilometern Fläche eine idyllische Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Seen. Ob Radeln, Fischen, Baden, Wandern oder einfach die Aussicht genießen - die Gemeinde Tapfheim bietet genügend Möglichkeiten für Entspannung im Grünen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Vereine für die unterschiedlichsten Aktivitäten im Ort. Die Infrastruktur in Tapfheim ist sehr gut ausgebaut und bietet alles für den täglichen Bedarf. Dazu gehören ein Supermarkt, ein Getränkemarkt, eine Bäckerei, eine Metzgerei, Restaurants, ein Café und eine zentral gelegene Tankstelle. Ein Kindergarten mit Krippe und eine Grundschule sind ebenfalls vorhanden. Alle weiterführenden Schulen sind im nahen Donauwörth oder auch in Dillingen beheimatet und mit dem öffentlichen Nahverkehr leicht zu erreichen. Auch Ärzte, Apotheken und Banken haben ihren Sitz in der Gemeinde Tapfheim. Lokale Handwerksbetriebe ergänzen das Angebot mit Dienstleistungen und Service. Dazu gehören Bauunternehmen, Sanitär-, Heizungs- und Elektrobetriebe, Friseure und Autowerkstätten. Städte wie Augsburg, Nördlingen oder auch das weiter entfernte Nürnberg sind über die B2 und die B25, die bereits bei Donauwörth an die B16 anschließen, in greifbare Nähe gerückt. Ingolstadt oder Ulm sind über die B16 direkt erreichbar. Mit dem Ausbau der B2 rückt selbst die Landeshauptstadt München in eine akzeptable Entfernung. Der Bahnhof Tapfheim bietet stündliche Verbindungen über Donauwörth nach München, Augsburg, Nürnberg, Nördlingen und Ingolstadt sowie über Dillingen/Günzburg nach Ulm. Unterstützt wird dieses Angebot durch die vorhandenen Buslinien.



**CODICE OGGETTO: 25248017 - 86660 Tapfheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 246.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. 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: 25248017 - 86660 Tapfheim

## 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)