

Hainsfarth – Hainsfarth

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

Número da propriedade: 24248091



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

PREÇO DE COMPRA: 165.000 EUR • ÁREA: ca. 157,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 334 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## Numa vista geral

Número da propriedade	24248091	Preço de compra	165.000 EUR
Área	ca. 157,4 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 92 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	1815		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



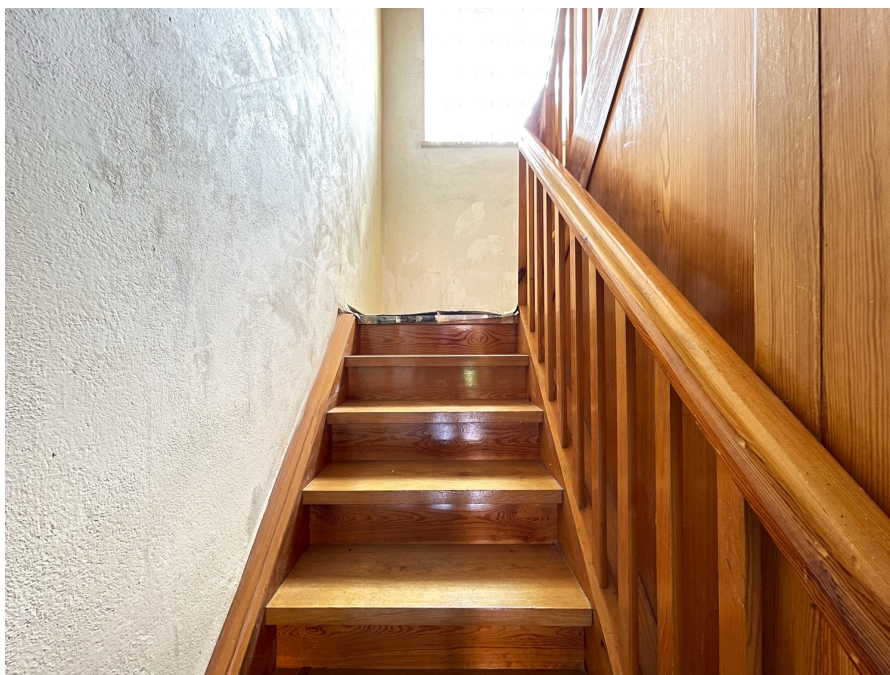
Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



**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)



Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## Detalhes do equipamento

- + 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
- + Sanierungsimmobilie

Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24248091 - 86744 Hainsfarth – Hainsfarth

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Distrito de 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)