Harburg / Hoppingen – Harburg

Sanierungsbedürftige Immobilie mit Garage und viel Potenzial in Ortsrandlage

Property ID: 25248014

PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 209,53 m^2 • **ROOMS:** 7.5 • **LAND AREA:** 612 m^2

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

At a glance

Property ID	25248014
Living Space	ca. 209,53 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7.5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 131 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	03.10.2034
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	304.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

A first impression

Die 1965 erbaute Immobilie befindet sich in einer attraktiven Ortsrandlage und bietet Ihnen die Möglichkeit, durch eine umfassende Sanierung Ihr individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Das Zweifamilienhaus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 209,53 m² auf einem gemütlichen Grundstück von ca. 612 m².

Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Investoren, die zwei separate Wohneinheiten wünschen. Mit insgesamt 7,5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, bietet es viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die Wohnraumerweiterung von 1989, die das Wohnzimmer vergrößert und zusätzlich einen Kellerbereich geschaffen hat. Der große Kachelofen im Wohn- und Esszimmer, der nicht nur für eine wohlige Atmosphäre sorgt, sondern auch mit einer gemütlichen Sitzbank zum Verweilen einlädt. Der Kachelofen wird komfortabel vom Keller aus mit Holz beheizt. 2004 wurden teilweise neue Fenster installiert, um den Wohnkomfort zu verbessern. 2009 kam ein lichtdurchfluteter Wintergarten hinzu, der zusätzlichen Wohnraum und eine angenehme Atmosphäre bietet.

Die Beheizung erfolgt momentan über eine Kombination aus Elektroheizung und Holz. Das Grundstück verfügt über eine überdachte Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Eine Einzelgarage bietet Stellplatz für Fahrzeuge, und der Keller schafft zusätzlichen Stauraum. Hinter der Garage befindet sich ein praktischer, gemauerter Anbau, der vom hinteren Garten aus zugänglich ist. Hier finden Sie ausreichend Platz für Brennholz oder Gartengeräte.

Zwischen Garage und Haus, hinter einer schmiedeeisernen Tür, erwartet Sie ein zusätzlich ausgebauter Raum, der sich ideal für Feiern eignet. Ergänzend dazu gibt es im Keller zwei weitere Räume, die ebenfalls als Veranstaltungsbereiche genutzt wurden – einer davon mit einer stilvollen Theke und einer Lichtorgel für stimmungsvolle Abende.

Ein weiteres Plus: Der ausgebaute Dachboden kann zu zusätzlichen Wohnraum erweitert und flexibel genutzt werden.

Diese Immobilie bietet enormes Potenzial für Käufer, die bereit sind, in eine Sanierung zu investieren und ein Zuhause nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Auch für Kapitalanleger ist das Haus durch die Möglichkeit der Aufteilung in zwei Wohneinheiten

interessant.

Dank der Ortsrandlage sind Städte wie Nördlingen, Harburg oder Donauwörth schnell erreichbar, sodass Sie von einer guten Verkehrsanbindung profitieren.

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses Hauses begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Nutzen Sie die Chance, Ihr Traumhaus zu gestalten.

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Details of amenities

+ zwei separierte Wohneinheiten
+ auch als Einfamilienhaus nutzbar
+ Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank im Wohn- und Essbereich
+ teilweise doppelt verglaste Fenster
+ Wintergarten aus 2009
+ geräumige Einzelgarage
+ Vollunterkellerung
+ attraktive Sanierungsimmobilie mit vielen potentiellen Fördermöglichkeiten

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in schöner naturnaher Ortsrandlage. Gleichzeitig erreichen Sie in wenigen Autominuten über die B25 Harburg (ca. 3 km) mit allen Möglichkeiten des Einkaufs oder auch Möttingen (ca. 4 km) oder per Bahn (Bahnhof im Ort) mit Anbindung nach Donauwörth, Augsburg und München.

Hoppingen liegt nordwestlich von Harburg im Nördlinger Ries knapp südwestlich des Kraterrandes. Nordöstlich wird der Ort von der nordwestlich-südöstlich verlaufenden Wörnitz umflossen, die am Kraterrand entlangfließt. Bei Hoppingen mündet der Kohlenbach in die Wörnitz.

Hoppingen ist ein Stadtteil des Ortes Harburg (Schwaben) in Bayern.

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 304.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25248014 - 86655 Harburg / Hoppingen – Harburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com