

Haldenwang

# Hochwertiges Anwesen in ruhiger, gehobener Lage

Número da propriedade: 25450011



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

PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • ÁREA: ca. 299 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.250 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

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

Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Numa vista geral

Número da propriedade	25450011	Preço de compra	799.000 EUR
Área	ca. 299 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Área útil	ca. 203 m <sup>2</sup>
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	4		
Ano de construção	2004		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.05.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel



**Björn Pampuch M.A.**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Matthias Hippe**  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Agnes Fischer**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
INNENDIENST

**Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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





Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel



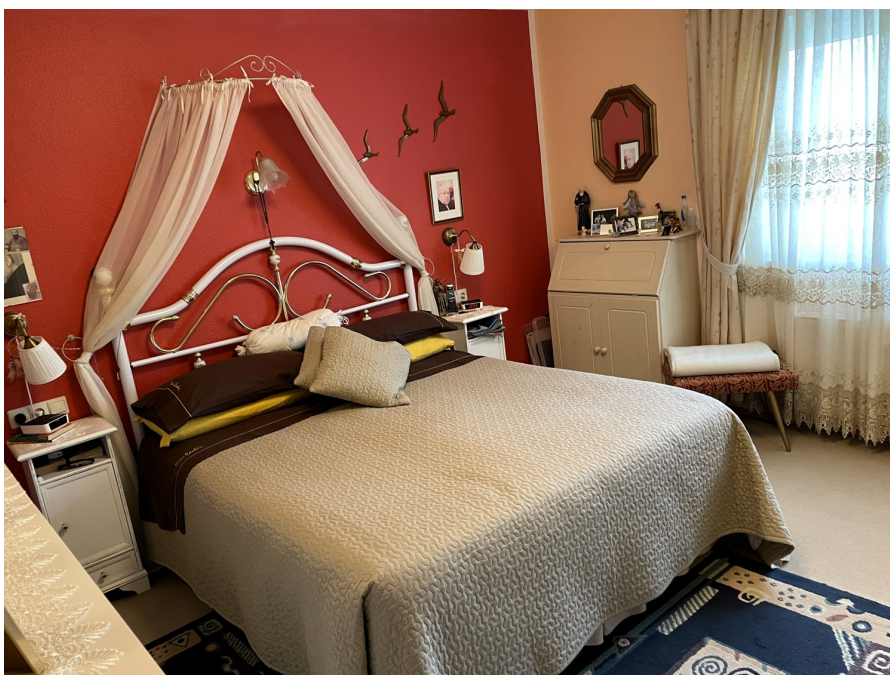
Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel

A promotional graphic for real estate valuation. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate valuation report from Von Poll Immobilien. The report includes a market price of 294,294€ and a valuation range of 212,000€ to 388,000€.

**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: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Uma primeira impressão

Dieses repräsentative Anwesen wurde sehr sorgfältig geplant und 2004 mit hohem Anspruch errichtet. Die fast 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind in eine großzügige Hauptwohnung und eine separate Dreizimmerwohnung mit offener Küche unterteilt. Die beiden Bereiche lassen sich mit geringem Aufwand miteinander verbinden. Das attraktive Grundstück umfasst 1.250 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer sehr ruhigen, gehobenen Wohngegend in leichter Hanglage. Die Hauptwohnung verfügt über einen ausgesprochen geräumigen Wohnbereich mit einer großen offenen Küche, die mit ihrer hochwertigen Ausstattung keine Wünsche offen lässt. Sie bietet mit ihrer Kochinsel und viel zusätzlichem Stauraum eine wunderbare Spielwiese für den ambitionierten Koch. Eine kleine Küchentheke bildet ein praktisches Gliederungselement zum geräumigen Wohnraum. Dort ist viel Platz für einen langen Esstisch, an dem auch in vielköpfiger Runde Familie und Freunde Platz finden. Ein toller Rückzugsort für ungezwungenes Beisammensein und gemütliche Stunden ist Ihre Wohnlandschaft vor dem heimeligen Kaminofen. Der offene Wohnraum ist klar gegliedert, zugleich aber auf ein kommunikatives Beisammensein über die verschiedenen Bereiche hinweg ausgerichtet. Im Erdgeschoss der Hauptwohnung finden sich neben dem Hauptraum ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe, eine Gästetoilette mit Dusche, ein geräumiges Arbeitszimmer und ein attraktiv geschnittenes Gästezimmer. Alle Zimmer richten sich zur Südterrasse aus und wirken durch ihre großen Terrassentüren sehr hell und freundlich. Eine schön gearbeitete Holzterrasse verbindet den Wohnbereich mit dem Dachgeschoss. Hier finden sich zwei gut geschnittene Kinderzimmer mit viel Platz zum Spielen und sich Entfalten sowie ein eigenes Kinderbad mit Dusche. Das Elternschlafzimmer hat einen Zugang zum Südbalkon. Es bietet viel Raum und ist durch die Dachschrägen zugleich sehr gemütlich. In Verbindung mit dem Ankleidezimmer und einem separaten großen Badezimmer mit Badewanne und Dusche finden Sie hier einen ganz besonderen persönlichen Rückzugsbereich, an dem Sie unbesorgt die Seele baumeln lassen können. Die zweite, kleinere Wohnung befindet sich im westlichen Teil des Erdgeschosses. Ein geräumiger Wohnbereich mit offener Küche bietet ein modernes und doch gemütliches Wohngefühl. Große Terrassentüren führen zur gemeinsamen Südterrasse und machen den Raum weit und hell. Besonders praktisch ist die kleine Garderobe im Eingangsbereich. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Bad mit Dusche und Wanne komplettieren dieses kleine separate Paradies. Beide Wohnungen verfügen über eine eigene Kellertreppe. Durch die Lage am Hang haben die gut ausgebauten Kellerräume zum Teil Tageslicht und sind vielseitig nutzbar. Ein separater Zugang über den Garten ermöglicht es, hier ganz unabhängig von den Wohnbereichen und ohne diese zu beeinträchtigen, eine kleine Praxis, eine Kanzlei oder ein Kleingewerbe zu betreiben. Das Gebäude wurde in

höchster Qualität errichtet und es liegen sehr detaillierte Dokumentationen zum gesamten Bauprozess vor. Zur Qualitätssicherung der Arbeiten begleitete ein externer Controller und Betreuer von baulichen Anlagen die Errichtung und Abnahme des Gebäudes. Zudem liegt ein Verkehrswertgutachten vor, das unmittelbar nach Fertigstellung des Hauses erstellt wurde. Der gut durchdachte und hochwertig angelegte Garten bietet alles was das Herz begehrt. Von der Pergola aus, die direkt an den westlichen Hausflügel anschließt, können Sie den Blick übers Tal schweifen und den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Auf dem mit Fallschutzmatten ausgestatteter Platz vor der Pergola können die Kinder unbeschwert spielen und toben. Im unteren Teil des Gartens gibt es mehrere Terrassen, die zum Relaxen, Sonnenbaden oder Grillen einladen. Der attraktive und gepflegte Pflanzenbestand lässt das Gärtnerherz höher schlagen. Auf dem Grundstück gibt es drei Stellplätze für Ihre Autos, die Pergola ist alternativ auch als Carport nutzbar. Eine Überdachung der Freiplätze und die Einrichtung weiterer Stellplätze ist möglich.

Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Detalhes do equipamento

- + 299 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 203 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + 1.250 m<sup>2</sup> Grund
- + 6-7 Schlafzimmer
- + 4 Badezimmer
- + 2 Küchen
- + 2 unabhängige Wohneinheiten
- + separates Büro/Kleingewerbe möglich
- + sehr variabel nutzbar
- + Klimaanlage
- + Kaminofen
- + elektrische Rolläden
- + großzügige Architektur
- + wertige Materialien
- + sehr guter Zustand
- + Autobahnauffahrt zur A8 wenige Kilometer entfernt
- + sehr ruhige, gehobene Lage
- + attraktives Grundstück mit hohem Erholungswert

Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Haldenwang liegt malerisch im Nordosten des schwäbischen Landkreises Günzburg zwischen Augsburg und Ulm. Sie umfasst die Orte Haldenwang, Konzenberg, Eichenhofen, Hafenhofen und den Weiler Mehrenstetten. Die ländlich geprägte Gemeinde fügt sich harmonisch in die idyllische Landschaft am östlichen Rand des Mindeltals. Sie profitiert von der unmittelbarer Nähe zur Stadt Burgau mit ihrem umfassenden Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten, Gaststätten, Handwerksbetrieben, Ärzten und Zahnärzten. Außerdem gibt es dort ein breites Angebot an Sportstätten einschließlich Freibad und Eissporthalle. Haldenwang selbst bietet ein rundum angenehmes Wohngefühl. Für Outdoor-Aktivitäten finden sich beste Bedingungen unmittelbar vor der Haustür. Die Dorfgemeinschaft wird von einem aktiven Vereinsleben getragen, lässt aber auch Freiheit für ein ungezwungenes Miteinander. Für die Kleinsten gibt es zwei Kindergärten im Teilort Konzenberg, die Grundschule ist im benachbarten Röfingen. Die weiterführenden Schulen in Burgau, Wettenhausen und Günzburg sind mit dem Bus bestens erreichbar. Mit dem Flexibus sind individuelle Fahrten mit einem öffentlichen Verkehrsmittel möglich. Mit dem Auto, aber auch mit dem Fahrrad ist Burgau mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und seinem Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm–Augsburg schnell erreicht. Die Auffahrt zur Autobahn A8 ist keine 5 km entfernt. Damit sind Augsburg und Ulm, München und Stuttgart in bequemer Reichweite.

Número da propriedade: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25450011 - 89356 Haldenwang

## Pessoa de contacto

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

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3 Günzburg  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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