

Harburg

# Einfamilienhaus mit Garage auf großem Grundstück in Harburg

Objektnummer: 25248055



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

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.010 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25248055
Wohnfläche	ca. 126,17 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	275.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	03.06.2035	Endenergiebedarf	365.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying real estate data. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen displays a real estate website interface with various data points and charts. The background is a dark blue gradient.

**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)

Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet Ihnen und Ihrer Familie den idealen Raum, um Träume Wirklichkeit werden zu lassen. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 5 gemütliche Schlafzimmer, finden hier sowohl kleine als auch wachsende Familien ausreichend Platz zum Entfalten.

Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Garten mit altem Baumbestand – ein echtes Paradies für Kinder, Hobbygärtner und entspannte Familiennachmittage im Grünen. Ob Sandkasten, Hochbeet oder Hängematte – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Im Inneren wartet das Haus mit Potenzial auf Ihre Ideen: Die Räume sind großzügig geschnitten, ein separates WC im Obergeschoss bietet zusätzlichen Komfort. Im Keller befinden sich mehrere Nutzräume, darunter ein Raum mit Dusche – praktisch für Gäste oder nach dem Spielen im Garten. Ein gemütlicher Holzofen sorgt in der Übergangszeit für wohlige Wärme, während die zentrale Ölheizung aus den 90er Jahren weiterhin zuverlässig ihren Dienst tut. Ein Austausch nach dem Gebäudeenergiegesetz ist zu prüfen und ggf. zu veranlassen.

Die Immobilie ist sanierungsbedürftig – genau das Richtige für alle, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in Ihre Zukunft.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage sowie die ruhige, familienfreundliche Lage mit guter Verkehrsanbindung. Kita, Schule, Einkaufsmöglichkeiten – alles ist gut erreichbar und dennoch genießen Sie die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets.

Ein Haus mit Charakter, ein Garten mit Seele – und vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Ausstattung und Details

- + freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
- + Baujahr 1956, sanierungsbedürftig
- + 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- + weitläufiger Garten mit altem Baumbestand
- + WC extra im OG
- + voll unterkellert , 1 Kellerraum mit Dusche
- + Holzofen vorhanden
- + Einbauküche inklusive
- + zentrale Ölheizung aus dem Jahr 1998
- + ruhige Lage mit guter Anbindung

**Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg**

## Alles zum Standort

Die Stadt Harburg (Schwaben) liegt im Landkreis Donau-Ries zwischen Donauwörth und Nördlingen. Der historische Stadtkern grenzt direkt an das teilweise romantische Ufer der Wörnitz. Harburg zählt ca. 5.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine direkte Anbindung an die B25, einen Bahnhof im Ort, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein mannigfaltiges Freizeitangebot.

Der Harburger Bahnhof ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet gute Anbindung nach Nördlingen, Donauwörth und Augsburg, München.

Oberhalb der Stadt Harburg steht die gleichnamige Burg, eine umfangreiche mittelalterliche Anlage aus dem 11./12. Jahrhundert. Der Zustand des 18. Jahrhunderts ist in wesentlichen Teilen erhalten. An der Romantischen Straße, mitten im Herzen von Bayerisch-Schwaben gelegen, ist Harburg aufgrund seiner mittelalterlichen Burganlage und seiner malerischen Altstadt am Ufer der Wörnitz weithin bekannt.

Die Immobilie selbst steht in direkter Nähe der Altstadt von Harburg in exponierter Lage.

Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 365.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 25248055 - 86655 Harburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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