

Haldenwang / Konzenberg

# Großzügiges Architektenhaus mit Weitblick übers Mindeltal

*Número de propiedad: 25450017*



PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 902 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25450017	Precio de compra	498.000 EUR
Superficie habitable	ca. 157 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2009
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1982	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

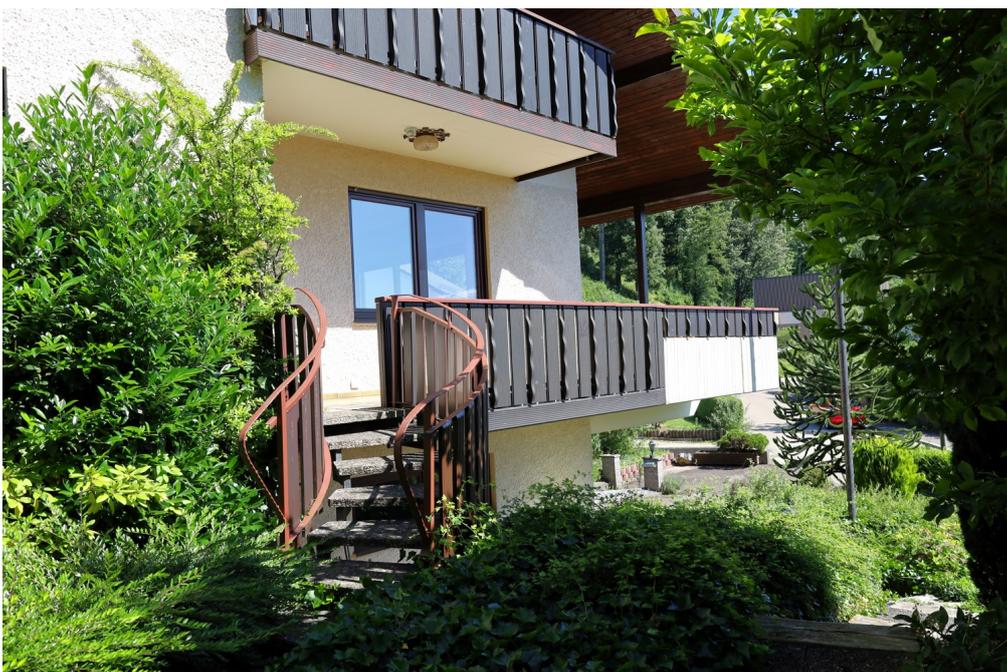
Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.06.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## La propiedad



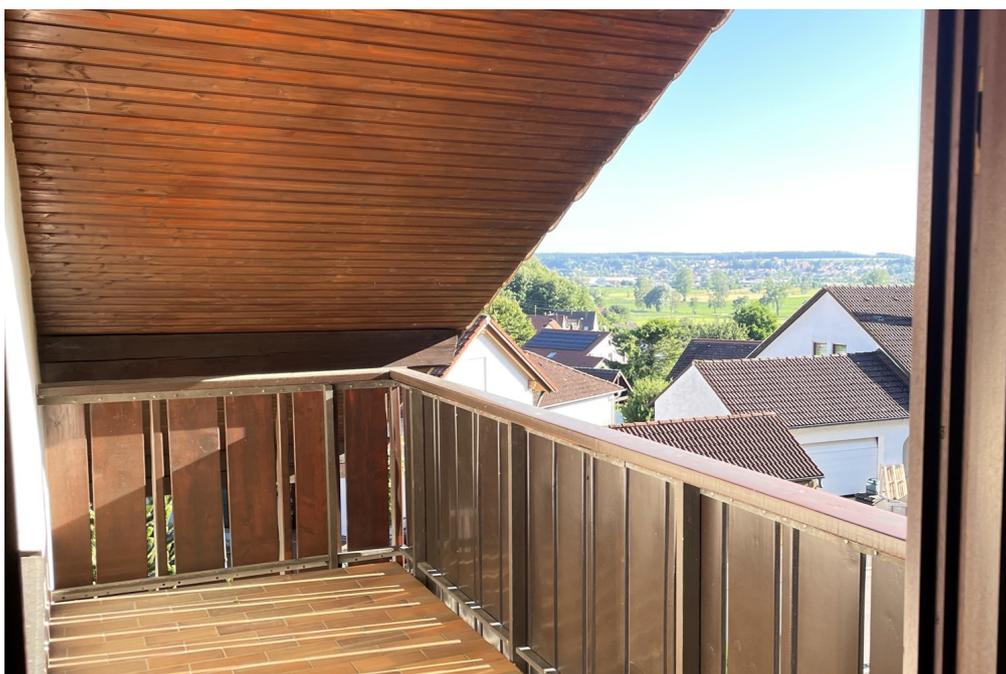
Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## La propiedad



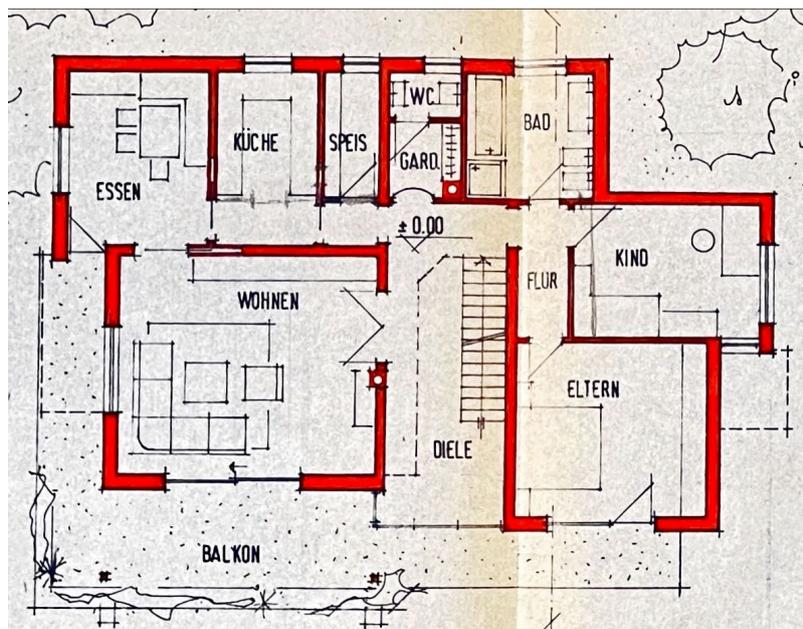
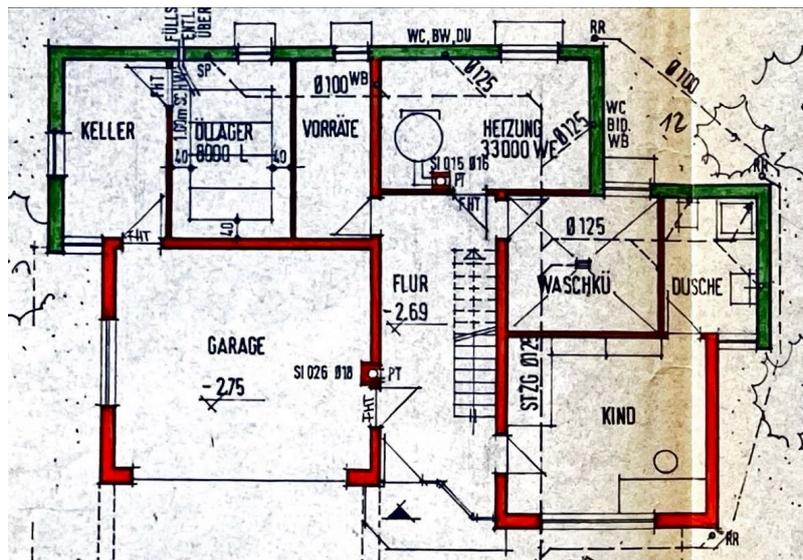
Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

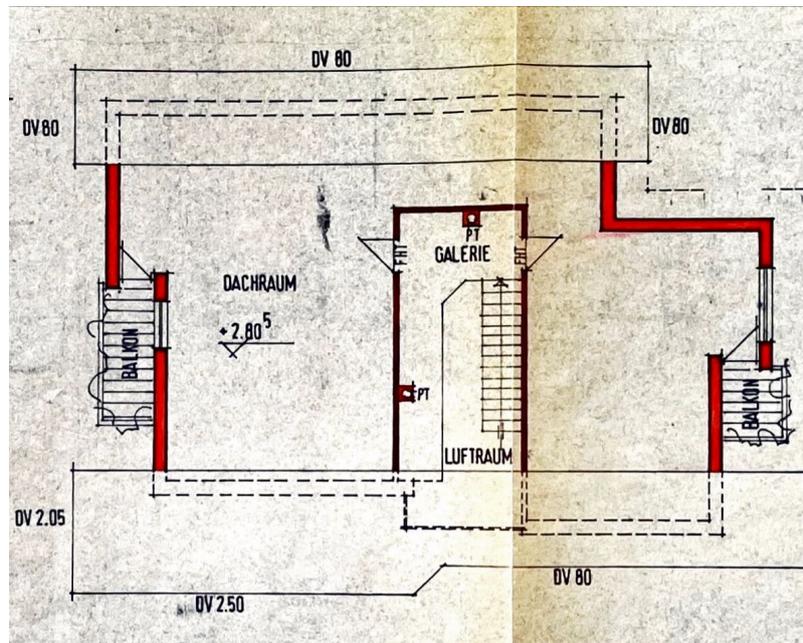
## La propiedad



Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## Una primera impresión

In attraktiver Aussichtslage in direkter Nähe zu Burgau erhebt sich dieses großzügige Einfamilienhaus – ein ganz besonderes Eigenheim, das mit hohem Anspruch an Ästhetik und handwerkliche Umsetzung geplant und errichtet wurde.

Das Haus befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Konzenberg, sehr ruhig gelegen und dennoch gut angebunden. Die erhöhte Lage ermöglicht einen herrlichen Ausblick über das Mindeltal. Ein perfekter Rückzugsort für alle, die in ruhiger, naturnaher Umgebung den Überblick über eine reiche Kulturlandschaft bewahren möchten.

Die Immobilie steht auf einem ca. 902?m<sup>2</sup> großen Grundstück inmitten eines sorgfältig und mit viel Liebe angelegten Gartens. Mit einer Wohnfläche von ca. 157?m<sup>2</sup> verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand ohne nennenswerte Erneuerungen. Lediglich die Ölheizung wurde vor einigen Jahren ausgetauscht. Das Besondere: Die Zentralheizung hat einen zweiten Brenner, der mit Stückholz zu betreiben ist. Weite Teile des Hauses verfügen über eine Fußbodenheizung.

Die Haupträume im ersten Stock sind durch ein großzügiges Treppenhaus erschlossen, das nicht nur Verkehrsfläche ist, sondern einen attraktiven Aufenthalts- und Lebensraum darstellt. Besonders der großzügig verglaste Bereich zum Balkon hin beeindruckt mit dem gediegenen Flair eines hochwertigen Wintergartens und bietet einen wunderbaren Ruheort. Vom Treppenhaus führt eine großzügige, doppelflügelige Tür zum Herzstück des Hauses – dem geräumigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer. Von hier gelangt man über eine verglaste Schiebetür auf den großen, nach Süden und Westen ausgerichteten Balkon. Ein idealer Platz, um Ruhe und Kraft zu tanken oder unvergessliche Stunden in geselliger Runde zu verbringen.

Das separate Esszimmer lässt sich durch eine breite Schiebetür zum Wohnzimmer hin öffnen. Der Raum verfügt ebenfalls über einen Ausgang zum Balkon, von dem eine gewendelte Treppe in den Garten führt. Neben dem Esszimmer liegt die kleine, aber praktisch geschnittene Küche mit angrenzender Speisekammer. Ein schmaler Flur führt zurück zum Treppenhaus. Die Hauptetage bietet zudem neben zwei unterschiedlich großen Schlafzimmern ein geräumiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC. Besonders praktisch: Ein separates Gäste-WC, das vom Treppenhaus aus über einen kleinen Garderobenbereich erreichbar ist.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Haupteingang ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Bad, das über Dusche und WC verfügt. Außerdem finden sich hier Waschküche, Heizungskeller und ein Vorratskeller. Vom Eingangsbereich aus gelangt man direkt in die große Doppelgarage und von dort zu einem praktischen Werkstattbereich.

Das Treppenhaus bietet im Dachgeschoss einen besonderen Rückzugsraum, der durch einen eigenen Fenstergiebel mit Tageslicht versorgt wird. Hier oben warten zwei ausgesprochen großzügige Räume auf ihren Ausbau zu weiterem Wohnraum. Das Besondere: Von beiden Räumen gelangt man jeweils zu einem eigenen kleinen Balkon – einer ganz zurückgezogen nach Osten ins Grüne, der andere mit einem weiten Blick nach Westen über das Mindeltal.

Die drei Balkone, eine Terrasse und der abwechslungsreich gestaltete Garten bieten zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten im Freien – ob zum Sonnen, Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der liebevoll angelegte Garten ist ein besonderes Highlight, dessen lauschige Plätzchen zum Träumen und Genießen einladen.

Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## Detalles de los servicios

- + Aussichtslage
- + attraktive Wohngegend
- + abwechslungsreich angelegter Garten
- + Grundstück ca. 902 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche ca. 157 m<sup>2</sup>
- + 3 Balkone | Terrasse
- + 5 Zimmer
- + 2 Badezimmer | Gäste-WC
- + große Ausbaureserve im Dachgeschoss
- + Fußbodenheizung
- + Zwei Brenner (Öl/Holz)
- + ungenutzter Kamin zum Anschluss eines Kachelofens
- + Doppelgarage
- + Werkstattraum
- + Gartenhütte

Número de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## Todo sobre la ubicación

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 unmittelbaren 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.

Der Teilort Konzenberg überzeugt mit seiner erhöhten Lage und dem freien Blick ins Umland – ein rundum attraktiver Wohnort. Der Ortsteil verbindet dörfliche Ruhe mit einem aktiven Gemeinschaftsleben, das auch von den örtlichen Vereinen getragen wird. Es gibt einen Kindergarten im Ort, die Grundschule ist im nahe gelegenen 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 im Landkreis 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 de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 de propiedad: 25450017 - 89356 Haldenwang / Konzenberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau  
Tel.: +49 8222 - 99 51 951  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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