

#### Kaisheim

## Neuwertiges modernes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und großzügiger Terrasse bezugsfertig

Property ID: 25248083



PURCHASE PRICE: 597.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118,26 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 808 m<sup>2</sup>



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



# At a glance

Property ID	25248083
Living Space	ca. 118,26 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2022
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	597.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen



# **Energy Data**

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.12.2032
Power Source	Gas

Energy demand certificate
34.00 kWh/m²a
A
2022







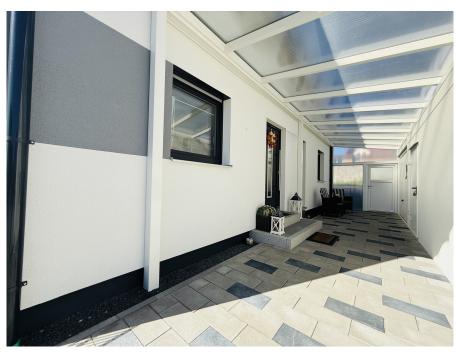














## The property



#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com







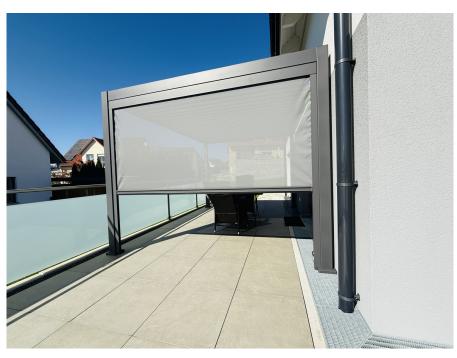
























































### A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses großzügige KfW-Effizienzhaus 55 (GEG 2020) befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die komfortables Wohnen mit einer Vielzahl an modernen Ausstattungsmerkmalen verbindet. Die Immobilie ist frei nach Absprache. Das Objekt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche funktionale und ansprechende Details, die den Alltag erleichtern und das Wohngefühl steigern.

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein regen- und windgeschützter Eingangsbereich, der einen komfortablen Zugang auch bei widrigen Wetterlagen garantiert. Im Inneren erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 118,26 m² über zwei Ebenen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein freundlicher, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 50 m² großen, teilweise überdachten Terrasse – ein idealer Platz für gesellige Stunden im Freien. Die in diesen Bereich integrierte moderne Einbauküche überzeugt in Funktionalität und Design und wird von einem direkt anschließenden Vorratsraum ergänzt.

Insgesamt stehen Ihnen fünf großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort: Das Tageslichtbad im Obergeschoss ist mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch ausgestattet, während das Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss die Alltagstauglichkeit unterstreicht.

Der angelegte, pflegeleichte Garten mit leichter Hanglage lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein und kann mit geringem Aufwand nach eigenen Wünschen zusätzlich gestaltet werden. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit Abstellraum sowie Starkstromanschluss und Wallbox bereit. Hier findet sich nicht nur Platz für zwei PKW, sondern auch für Fahrräder, Gartengeräte und weiteres Zubehör.

Hochwertig in der technischen Ausstattung präsentiert sich das Danwood-Haus mit Herstellergarantie bis 2027 unter anderem durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die in Kombination mit der effizienten Fußbodenheizung im gesamten Haus ein angenehmes Raumklima schafft. Elektrische Rolläden sorgen für zusätzliche Wohnqualität und erleichtern den Alltag. Die Nutzung nachhaltiger Energien steht ebenfalls im Fokus: Solarthermie unterstützt die Warmwasseraufbereitung und eine



großzügige Zisterne bietet eine ressourcenschonende Lösung für die Gartenbewässerung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine angenehme Nachbarschaft, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie eine verkehrsgünstige Anbindung an das regionale Straßennetz. Ob als neues Zuhause für die Familie oder als Rückzugsort zum Arbeiten und Entspannen – dieses Haus bietet Ihnen Möglichkeiten, die überzeugen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses modernen, vielseitigen Hauses. Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



### Details of amenities

- + Danwood KfW-Effizienzhaus 55 (GEG 2020) mit Herstellergarantie bis 2027
- + Doppelgarage mit Abstellraum und Starkstromanschluss sowie Wallbox
- + große, teilweise überdachte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- + angelegter, pflegeleichter und umzäunter Garten
- + regen- und windgeschützter Eingangsbereich
- + elektrische Rolläden
- + Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Solarthermie
- + Zisterne
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus



#### All about the location

Der lebens- und liebenswerte Ort Kaisheim ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries und zählt ca. 4.000 Einwohner. Er umfasst den Kernort Kaisheim mit seinen umliegenden Ortsteilen, Altisheim, Bergstetten, Gunzenheim, Hafenreut, Leitheim und Sulzdorf. Jeder Ort hat seine eigene Geschichte und ist für sich etwas Besonderes - auch durch die vielen Sehenswürdigkeiten und der reizvollen Landschaft zwischen Donau und Alb.

Kaisheim bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein umfassendes Betreuungsangebot für Kinder - so ist ein Kindergarten und eine Kinderkrippe vorhanden. Vor Ort sind ebenfalls Haus- und Zahnärzte, Apotheken, Banken sowie eine Werkstatt mit Autowaschanlage angesiedelt.

Das aktive Vereinsleben und zahlreiche Kurse (z. B. Kinderturnen, Schach oder Tischtennis) machen diesen Ort noch lebenswerter und die Anbindung an Donauwörth (ca. 7 km) Kaisheim noch attraktiver.



#### Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 34.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.



### 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