

Kaisheim

Neuwertiges modernes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und großzügiger Terrasse - bezugsfertig

CODE DU BIEN: 25248083



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 597.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118,26 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 808 m²

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248083
Surface habitable	ca. 118,26 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	597.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 60 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	34.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.12.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété



Wichtige Details auf einen Blick

 Kaisheim

 Wohnfläche	ca. 118,26 m ²
 Grundstücksfläche	ca. 808,00 m ²
 Zimmer	5
 Kaufpreis	597.000 €

Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

Weitere Informationen zu dieser Immobilie, wie zur Provision und zum Energieausweis, finden Sie auf [von-poll.com](https://www.von-poll.com).

Objektnummer
25248083



CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

La propriété

Wichtige Details auf einen Blick

 Kaisheim

 Wohnfläche ca. 118,26 m²

 Grundstücksfläche ca. 808,00 m²

 Zimmer 5

 Kaufpreis 597.000 €

Weitere Informationen zu dieser Immobilie,
wie zur Provision und zum Energieausweis,
finden Sie auf [von-poll.com](https://www.von-poll.com).

Objektnummer
25248083



Einfamilienhaus

Kaisheim

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

Détails des commodités

- + 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

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

Plus d'informations

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 lt. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25248083 - 86687 Kaisheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com