Harburg / Ebermergen – Harburg

Encantadora villa en un lugar apartado con vistas panorámicas: un refugio con encanto e historia en Ebermergen.

Número de propiedad: 25248056



PRECIO DE COMPRA: 780.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 202 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6649 m^2

Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

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

Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

De un vistazo

Número de propiedad	25248056
Superficie habitable	ca. 202 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	1903
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	780.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1980
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	28.07.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	325.1 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1903

Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propiedad





Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propiedad





Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propiedad





Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

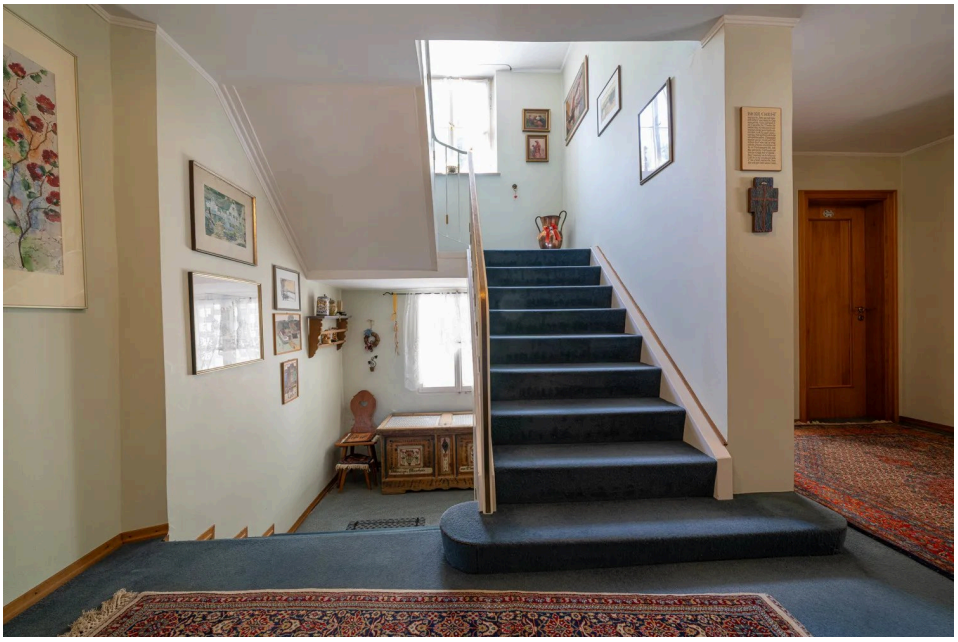
La propiedad





Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propiedad





Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propiedad





Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propiedad





Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propiedad





Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propiedad



Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Una primera impresión

Esta excepcional villa, que data de 1903, goza de una ubicación privilegiada en la cima de una colina con vistas al distrito de Harburg de Ebermergen, rodeada de naturaleza y con impresionantes vistas del pueblo y de la región de Donau-Ries. La propiedad de aproximadamente 6.600 m² se encuentra en gran parte enclavada en una zona protegida de fauna, flora y hábitat, lo que proporciona una paz y privacidad inigualables. El edificio histórico, con elementos Art Nouveau, impresiona por su carácter arquitectónico y su generosa distribución en más de 200 m² de espacio habitable. Al acceder a la planta baja, parcialmente elevada debido a su ubicación en la ladera, se despliega un ambiente especial: una cocina, un comedor con terraza y una elegante sala de estar conforman el corazón de esta planta. La planta superior, el llamado "bel étage", consta de tres dormitorios, un baño, un aseo independiente y un balcón con magníficas vistas panorámicas. El estudio abuhardillado, reformado, con dos habitaciones más, un trastero y una vista casi majestuosa, realza aún más el encanto único de esta casa. La propiedad cuenta con vidrieras originales, elegantes suelos de parqué y moqueta. El edificio se encuentra en muy buen estado de conservación, y su modernización para adaptarlo a las necesidades actuales ofrece un gran potencial. Cabe destacar la dependencia en la ladera, con un amplio garaje doble y un taller integrado, así como otras antiguas dependencias de servicio, ahora utilizadas como dependencias de servicio. El arte y la creatividad han marcado la historia de la casa: el constructor original y el posterior propietario eran artistas. Esta atmósfera aún se percibe hoy en día, convirtiendo la propiedad en un refugio inspirador en plena naturaleza. Una verdadera joya para los amantes de las propiedades históricas, que ofrece espacio, vistas e historia. Si desea obtener más información sobre esta excepcional propiedad, con gusto le enviaremos un folleto detallado con más información y planos. Nota: El certificado de eficiencia energética aún no estaba disponible en el momento de la publicación. Se entregará a más tardar en la cita de visita.

Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Detalles de los servicios

+ Villa aus dem Jahr 1903 mit Jugenstilelementen
+ exponierte Lage auf einer Anhöhe auf einem 6.600 m² großen Grundstück
+ gut 200 m² Wohnfläche
+ Erdgeschoss mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer Hochparterre aufgrund Hanglage
+ Bel Etage mit drei Schlafzimmern, Bad, WC und Balkon
+ ausgebautes Dachstudio mit überwältigendem Blick in die Ferne und 2 Räumen/Schlafzimmer zzgl. Abstellraum
+ am Hang gelegene großzügige Doppelgarage mit Werkstatt
+ Grundstück teilweise umgeben von Naturschutzgebiet
+ Immobilie in sehr gepflegtem Zustand - eine Modernisierung auf heutigen Wohnstandard ist angebracht
+ weiteres früheres Gesindehaus, heute Technikhaus auf dem Grundstück
+ teilweise Butzenfenster und Bleifenster
+ Parkettböden und Teppich

Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Todo sobre la ubicación

Dieses Anwesen hat eine besondere und exponierte Lage auf einer Anhöhe in Ebermergen mit herrlichem Blick über den Ort und in die Ferne. Das Grundstück ist größtenteils umgeben von einem Naturschutzgebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet). Ebermergen ist ein Stadtteil von Harburg. 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 Verkehrsanbindung an die B25, einen Bahnhof im Ort (ca. 3 Minuten Fußweg), diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein mannigfaltiges Freizeitangebot.

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. Die Burg gehört den Fürsten Wallerstein. 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.

Ebermergen liegt gut 10 Minuten nordwestlich von Donauwörth, wo Airbus mit seinen rund 7.800 Mitarbeitern einen großen Firmensitz unterhält. Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Wörnitz, auch die romantische Prachtstraße im Herzen Donauwörths zeugt vom Reichtum und der Bedeutung der ehemals Freien Reichsstadt. Das moderne Regionalzentrum ist Große Kreisstadt mit Sitz des Landratsamtes. Aufgrund ihrer zentralen Lage an fünf charakteristisch-unterschiedlichen Landschaften ist das gut 20.000 Einwohner zählende Donauwörth ein beliebtes Domizil und idealer Ausgangspunkt für Radl-Fans, Wanderfreunde oder Ausflugstouristen. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel und mittelständischem Gewerbe. Am Ort sind Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie ein Gymnasium vorhanden. Bei Donauwörth kreuzen sich die Bundesstraßen 2 (Nürnberg – Augsburg), die von Donauwörth bis Augsburg autobahnartig ausgebaut ist, B 16 (Ulm – Regensburg) und B 25 (Uffenheim/Würzburg – Donauwörth). Der Bahnhof Donauwörth ist ein Eisenbahnknoten mit der Fernverkehrsstrecke von Augsburg nach Nürnberg, der Donautalbahn nach Ingolstadt/Regensburg und Ulm und ist Ausgangspunkt der Riesbahn nach Aalen. Alle vier Richtungen werden unter der Woche stündlich, nach Augsburg halbstündlich bedient. Mit über 50 Verbindungen pro Tag erreichen Sie von Donauwörth aus München, einige Verbindungen mit dem ICE.

Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 325.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.
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.

Número de propiedad: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com