Harburg / Ebermergen – Harburg

Charmante villa isolée avec vue panoramique – Un refuge de charme et d'histoire à Ebermergen

CODE DU BIEN: 25248056



PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6649 m²

CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

- 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: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248056
Surface habitable	ca. 202 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1903
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	780.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1980
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	325.1 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1903

CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

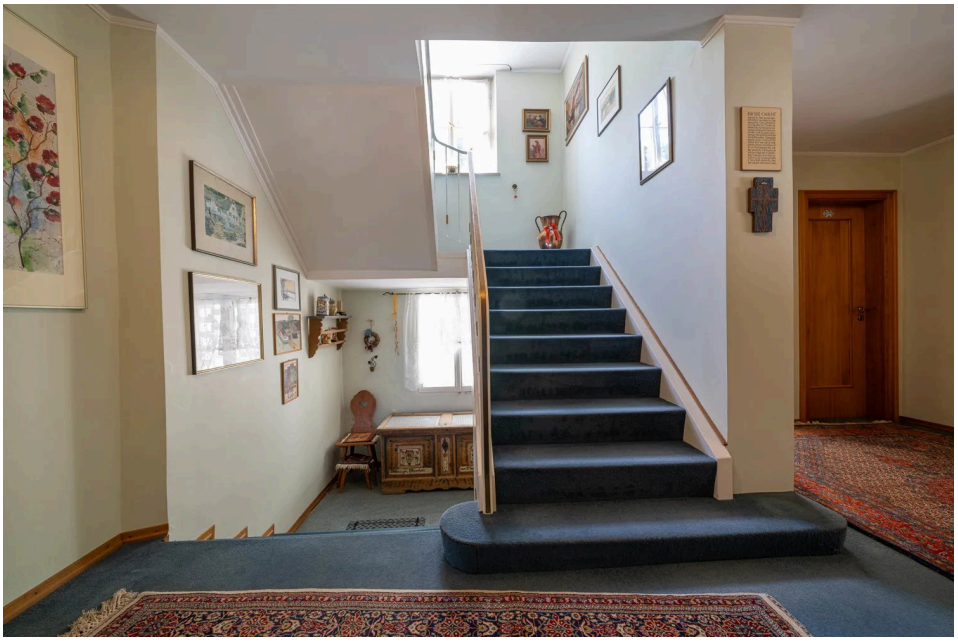
La propriété





CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Une première impression

Cette villa d'exception, datant de 1903, bénéficie d'une situation privilégiée sur une colline dominant le quartier de Harburg à Ebermergen. Entourée de nature, elle offre des vues imprenables sur le village et la région du Danube-Ries. La propriété d'environ 6 600 m² est en grande partie nichée au cœur d'une zone protégée de faune, de flore et d'habitat, garantissant une tranquillité et une intimité absolues. Le bâtiment historique, orné d'éléments Art nouveau, impressionne par son architecture et ses généreux volumes, avec plus de 200 m² habitables. Dès l'entrée au rez-de-chaussée, partiellement surélevé du fait de sa situation à flanc de colline, une ambiance particulière se dégage : une cuisine, une salle à manger avec terrasse et un élégant salon forment le cœur de ce niveau. L'étage supérieur, le « bel étage », comprend trois chambres, une salle de bains, des toilettes séparées et un balcon offrant une vue panoramique magnifique. Le studio aménagé dans les combles, avec deux pièces supplémentaires, un débarras et une vue presque majestueuse, souligne encore le charme unique de cette demeure. Cette propriété se distingue par ses vitraux d'origine, ses élégants parquets et ses moquettes. Le bâtiment est en excellent état et sa modernisation, afin de répondre aux exigences de confort actuelles, offre un potentiel supplémentaire. On notera en particulier la dépendance à flanc de colline, abritant un spacieux garage double et un atelier intégré, ainsi qu'un ancien logement de service, aujourd'hui transformé en bâtiment utilitaire. L'art et la créativité ont façonné l'histoire de cette demeure : le constructeur d'origine et le propriétaire ultérieur étaient des artistes. Cette atmosphère est encore palpable aujourd'hui, faisant de la propriété un havre de paix inspirant en pleine nature. Un véritable joyau pour les amateurs de demeures historiques, offrant espace, vues imprenables et un riche passé. Si vous souhaitez en savoir plus sur cette propriété exceptionnelle, nous serons ravis de vous faire parvenir une brochure détaillée contenant des informations complémentaires et les plans. Veuillez noter : le diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible au moment de la publication. Il vous sera fourni au plus tard lors de la visite.

CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Détails des commodités

+ 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

CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

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