Harburg / Ebermergen – Harburg

Γοητευτική βίλα σε απομονωμένη τοποθεσία με πανοραμική θέα – Ένα καταφύγιο με γοητεία και ιστορία στο Έμπερμεργκεν

Αριθμός ακινήτου: 25248056



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 780.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 202 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 6649 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25248056
Επιφάνεια	ca. 202 m²
Δωμάτια	7
Κατάσταση του ακινήτου	5
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1903
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	780.000 EUR
σπίτι	Βίλα
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	1980
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.07.2035
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	325.1 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1903

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

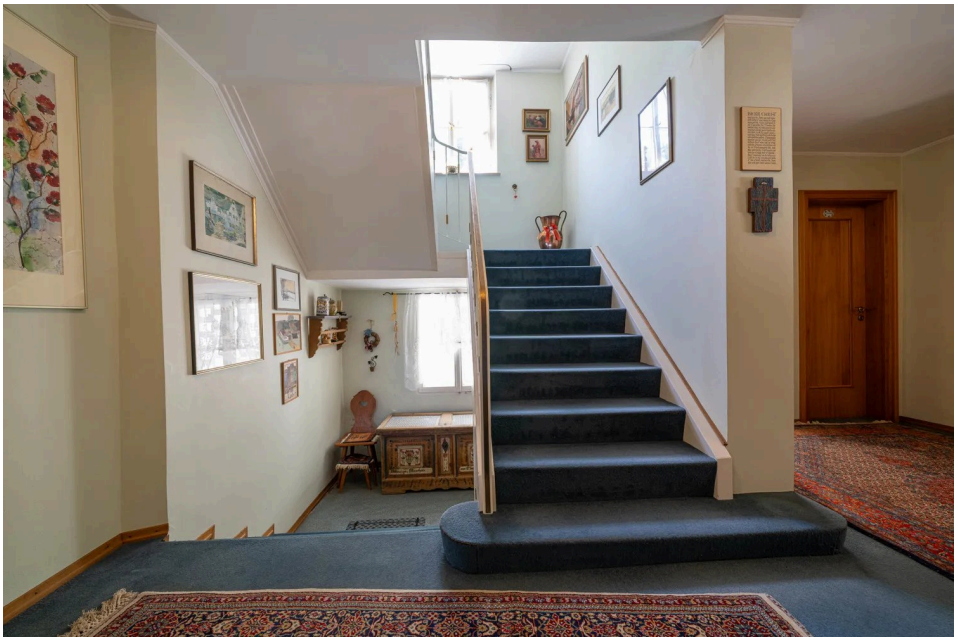
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η εξαιρετική βίλα, που χρονολογείται από το 1903, βρίσκεται σε μια επιβλητική τοποθεσία στην κορυφή ενός λόφου με θέα στην περιοχή Harburg του Ebermergen - περιτριγυρισμένη από φύση, προσφέροντας εκπληκτική θέα στο χωριό και βαθιά στην περιοχή Donau-Ries. Το ακίνητο, έκτασης περίπου 6.600 τ.μ., βρίσκεται σε μεγάλο βαθμό μέσα σε μια προστατευόμενη περιοχή Πανίδας-Χλωρίδας-Οικότοπων, προσφέροντας απαράμιλλη ηρεμία και ιδιωτικότητα. Το ιστορικό κτίριο, με στοιχεία Art Nouveau, εντυπωσιάζει με τον αρχιτεκτονικό του χαρακτήρα και τη γενναιόδωρη διαρρύθμισή του σε περισσότερα από 200 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Μπαίνοντας στο ισόγειο - εν μέρει υπερυψωμένο λόγω της τοποθεσίας στην πλαγιά του λόφου - ξεδιπλώνεται η ιδιαίτερη ατμόσφαιρα: μια κουζίνα, μια τραπεζαρία με βεράντα και ένα κομψό σαλόνι αποτελούν την καρδιά αυτού του επιπέδου. Ο επάνω όροφος, ο λεγόμενος "bel étage", περιλαμβάνει τρία υπνοδωμάτια, ένα μπάνιο, ένα ξεχωριστό WC και ένα μπαλκόνι με υπέροχη πανοραμική θέα. Το ανακαινισμένο στούντιο σοφίτας, με δύο επιπλέον δωμάτια, μια αποθήκη και μια σχεδόν μαγευτική θέα, υπογραμμίζει περαιτέρω τη μοναδική γοητεία αυτού του σπιτιού. Το ακίνητο διαθέτει αυθεντικά παράθυρα από μολύβι, κομψά παρκέ δάπεδα και μοκέτα. Το κτίριο είναι πολύ καλά συντηρημένο και ο εκσυγχρονισμός για να ανταποκριθεί στο τρέχον βιοτικό επίπεδο προσφέρει πρόσθετες δυνατότητες. Ιδιαίτερα αξιοσημείωτο είναι το βοηθητικό κτίριο στην πλαγιά του λόφου με ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ και ενσωματωμένο εργαστήριο, καθώς και ένα άλλο πρώην δωμάτιο υπηρετών, που τώρα χρησιμοποιείται ως βοηθητικό κτίριο. Η τέχνη και η δημιουργικότητα έχουν διαμορφώσει την ιστορία του σπιτιού - ο αρχικός κατασκευαστής και ο μετέπειτα ιδιοκτήτης ήταν καλλιτέχνες. Αυτή η ατμόσφαιρα είναι ακόμα αισθητή σήμερα, καθιστώντας το ακίνητο ένα εμπνευσμένο καταφύγιο μέσα στη φύση. Ένα πραγματικό κόσμημα για τους γνώστες των ιστορικών ακινήτων - προσφέροντας χώρο, θέα και ιστορία. Αν θέλετε να μάθετε περισσότερα για αυτό το εξαιρετικό ακίνητο, θα χαρούμε να σας στείλουμε ένα λεπτομερές φυλλάδιο με περισσότερες πληροφορίες και κατόψεις. Σημείωση: Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης δεν ήταν ακόμη διαθέσιμο κατά τη στιγμή της δημοσίευσης. Θα σας παρασχεθεί το αργότερο μέχρι το ραντεβού επίσκεψης.

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

+ 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

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Judith Ernst

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com