Harburg / Ebermergen – Harburg

Bájos villa félreeso helyen, panorámás kilátással – Menedék bájjal és történelemmel Ebermergenben

VP azonosító: 25248056



VÉTELÁR: 780.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 202 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 6649 m²

VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Áttekintés

VP azonosító	25248056
Hasznos lakótér	ca. 202 m²
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1903
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	780.000 EUR
Ház	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1980
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	325.1 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1903

VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

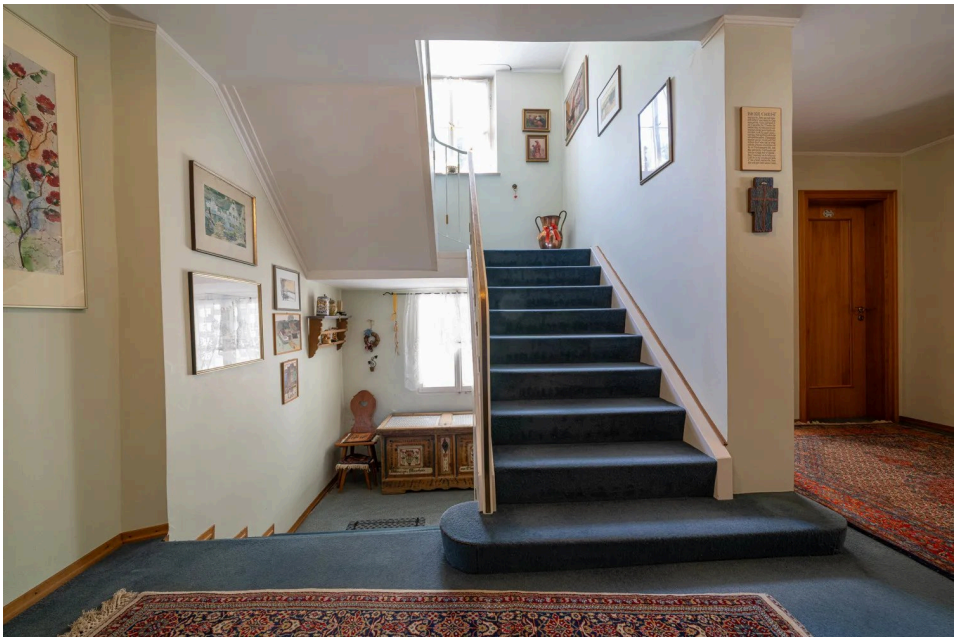
Az ingatlan





VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Az elso benyomás

Ez a kivételes, 1903-ban épült villa egy impozáns dombteton fekszik, Ebermergen Harburg kerületére nézve – természet ölelésében, lélegzetelállító kilátással a falura és messze a Donau-Ries régióra. A körülbelül 6600 m²-es ingatlan nagy része egy védett állat- és növényvilág-élohelyiségben fekszik, páratlan nyugalmat és magánéletet biztosítva. A szecessziós elemeket felvonultató történelmi épület építészeti jellegével és több mint 200 m² lakóterületének nagyvonalú elrendezésével lenyugözo. A domboldali elhelyezkedés miatt részben megemelt földszintre lépve különleges hangulat tárul elénk: a konyha, a teraszos étkezo és a stílusos nappali alkotja a szint szívét. Az emeleten, az úgynevezett "bel étage"-ban három hálószoba, egy fürdoszoba, egy külön WC és egy erkély található, ahonnan csodálatos panoráma nyílik. Az átalakított tetotéri stúdiólakás további két szobával, egy tárolóval és a szinte fenséges kilátással tovább hangsúlyozza a ház egyedi varázsát. Az ingatlan eredeti ólomüveg ablakokkal, elegáns parkettával és szonyegpadlóval rendelkezik. Az épület nagyon jó állapotban van, és a mai életszínvonalnak megfelelo modernizálás további lehetoségeket kínál. Különösen figyelemre méltó a domboldalon álló melléképület tágas dupla garázzsal és beépített muhellyel, valamint egy másik egykori cselédlakás, amelyet ma gazdasági épületként használnak. A muvészet és a kreativitás formálta a ház történetét – az eredeti épito és a késobbi tulajdonos muvészek voltak. Ez a hangulat ma is érezheto, inspiráló menedékké téve az ingatlant a természet közepén. Igazi kincs a történelmi ingatlanok ismeroi számára – teret, kilátást és történelmet kínál. Ha többet szeretne megtudni errol a kivételes ingatlanról, örömmel küldünk Önnek egy részletes brosúrát további információkkal és alaprajzokkal. Felhívjuk figyelmét: Az energetikai tanúsítvány a megjelenés idopontjában még nem állt rendelkezésre. Legkésobb a megtekintési idopontban átadjuk.

VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Részletes felszereltség

+ 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

VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Judith Ernst

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com