Harburg / Ebermergen – Harburg

Affascinante villa in posizione appartata con vista panoramica: un rifugio ricco di fascino e storia a Ebermergen

Codice oggetto: 25248056



PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6649 m²

Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25248056
Superficie netta	ca. 202 m²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1903
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	780.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1980
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	325.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1903

Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La proprietà





Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La proprietà





Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La proprietà





Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

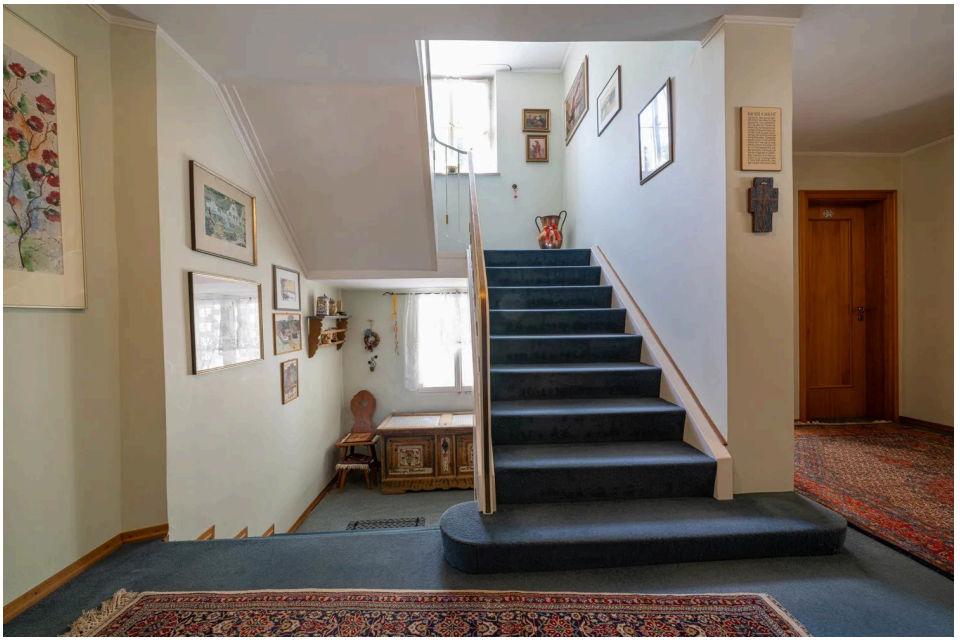
La proprietà





Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La proprietà





Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La proprietà





Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La proprietà





Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La proprietà



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

Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Una prima impressione

Questa eccezionale villa, risalente al 1903, gode di una posizione dominante sulla cima di una collina che domina il quartiere di Harburg a Ebermergen, immersa nella natura, con una vista mozzafiato sul villaggio e sulla regione del Danubio-Ries. La proprietà di circa 6.600 m² è in gran parte immersa in un'area protetta Fauna-Flora-Habitat, che offre pace e privacy senza pari. L'edificio storico, con elementi Art Nouveau, colpisce per il suo carattere architettonico e la generosa distribuzione degli spazi su oltre 200 m² di superficie abitabile. Entrando al piano terra, parzialmente rialzato grazie alla posizione collinare, si apre un'atmosfera speciale: una cucina, una sala da pranzo con terrazza e un elegante soggiorno costituiscono il cuore di questo piano. Il piano superiore, il cosiddetto "bel étage", comprende tre camere da letto, un bagno, un WC separato e un balcone con magnifica vista panoramica. Lo studio mansardato ristrutturato, con altre due stanze, un ripostiglio e una vista quasi maestosa, sottolinea ulteriormente il fascino unico di questa casa. La proprietà presenta finestre originali in vetro piombato, eleganti pavimenti in parquet e moquette. L'edificio è molto ben tenuto e un ammodernamento per soddisfare gli attuali standard abitativi offre ulteriore potenziale. Particolarmente degna di nota è la dependance in collina con un ampio garage doppio e un laboratorio integrato, nonché un altro ex alloggio per la servitù, ora utilizzato come edificio di servizio. Arte e creatività hanno plasmato la storia della casa: il costruttore originale e il successivo proprietario erano artisti. Questa atmosfera è palpabile ancora oggi, rendendo la proprietà un rifugio stimolante immerso nella natura. Un vero gioiello per gli intenditori di immobili storici, che offre spazio, vista e storia. Se desiderate saperne di più su questa eccezionale proprietà, saremo lieti di inviarvi una brochure dettagliata con ulteriori informazioni e planimetrie. Nota: l'attestato di prestazione energetica non era ancora disponibile al momento della pubblicazione. Sarà fornito al più tardi al momento dell'appuntamento per la visita.

Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Dettagli dei servizi

+ 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

Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com