Tapfheim

# Well-maintained and charming detached house with a spacious garden

*Property ID: 25248072*




PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 $m^2$ • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 1000 $m^2$

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25248072 |
| Living Space | ca. 118 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 6.5 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1957 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 280.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2005 |
| Condition of property | In need of renovation |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 65 m² |
| Equipment | Built-in kitchen |

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Stove |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 27.08.2035 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 395.05 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1957 |

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property





Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property






Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property

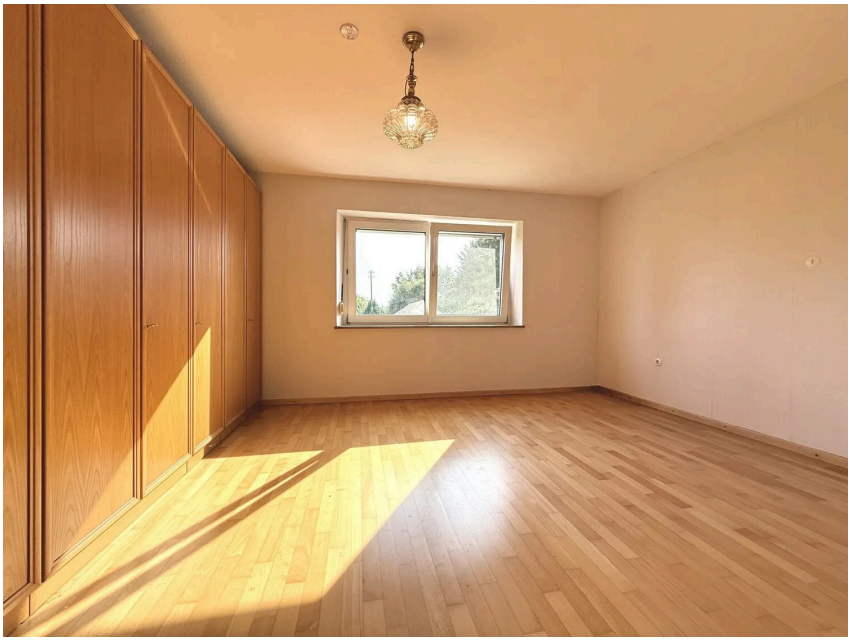




Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property





Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property





Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property






Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property





Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property





Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property





Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# The property



Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# A first impression

This well-maintained detached house presents an attractive opportunity for buyers who value a well-designed floor plan and an appealing plot of land. The property is located in a modern residential area with convenient access to all essential amenities. The move-in ready house offers approximately 118 m² of living space spread over two floors. A sheltered entrance area welcomes you to the front of the house, leading to the hallway and staircase. On the ground floor, you will find the stylish living room with its large windows that flood the space with natural light. The functionally designed eat-in kitchen provides ample room for both cooking and entertaining. A bathroom, a spacious bedroom, a separate WC, and a storage room are also located on the ground floor. A beautiful wooden staircase leads to the upper floor, which comprises three bedrooms, a bathroom with potential for expansion, and a storage room. The rooms offer flexible usage options – whether as children's rooms, offices, or guest rooms – and guarantee individual design possibilities. The modern metal shutters on the east side provide shade and add a charming touch. Throughout the house, additional roller shutters, including those on the skylights, ensure privacy and allow for blackout as needed. Another highlight of this property is the full basement, which offers not only ample storage space but also room for hobby rooms or a laundry room. The basement boasts practical features such as access to the garden, as well as sufficient ventilation and natural light. The approximately 1,000 m² plot is landscaped with mature trees, creating a well-maintained and natural setting. The outdoor area also features a greenhouse, offering a variety of possibilities for gardening enthusiasts. Whether for growing your own vegetables or overwintering plants – all your needs will be met. A garage is also included, providing space for one vehicle and additional storage. The surrounding area is characterized by a family-friendly neighborhood, shops within walking distance, and good transport links. The combination of a well-designed floor plan, ample storage space, and the generous outdoor area with its greenhouse is particularly noteworthy. This house is ideally suited for families or couples who appreciate individual living and their own private garden paradise. See for yourself the many possibilities this attractive property offers during a personal viewing. Please feel free to arrange an appointment – we look forward to showing you the details on site.

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# Details of amenities

+ gepflegtes Einfamilienhaus
+ Wohnfläche ca. 118 m2 auf zwei Etagen
+ Grundstück ca. 1.000 m2
+ junge Wohngegend, gute Verkehrsanbindung
+ Parkett und Fliesen im Erdgeschoss
+ Holzdielen und Teppichböden im Obergeschoss
+ Ölheizung
+ großzügiger Garten mit Gewächshaus
+ Einzelgarage
+ Rollläden (auch für die Dachfenster) bzw. Metall-Fensterläden
+ überdachter Eingangsbereich
+ vollunterkellert

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# All about the location

Tapfheim ist eine charmante Gemeinde im schwäbischen Landkreis Donau-Ries in Bayern. Der Ort liegt in der Nähe der Stadt Donauwörth und bietet seinen Einwohnern auf rund 37 Quadratkilometern Fläche eine idyllische Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Seen. Ob Radeln, Fischen, Baden, Wandern oder einfach die Aussicht genießen - die Gemeinde Tapfheim bietet genügend Möglichkeiten für Entspannung im Grünen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Vereine für die unterschiedlichsten Aktivitäten im Ort.

Die Infrastruktur in Tapfheim ist sehr gut ausgebaut und bietet alles für den täglichen Bedarf. Dazu gehören ein Supermarkt, ein Getränkemarkt, eine Bäckerei, eine Metzgerei, Restaurants, ein Café und eine zentral gelegene Tankstelle. Ein Kindergarten mit Krippe und eine Grundschule sind ebenfalls vorhanden. Alle weiterführenden Schulen sind im nahen Donauwörth oder auch in Dillingen beheimatet und mit dem öffentlichen Nahverkehr leicht zu erreichen. Auch Ärzte, Apotheken und Banken haben ihren Sitz in der Gemeinde Tapfheim. Lokale Handwerksbetriebe ergänzen das Angebot mit Dienstleistungen und Service. Dazu gehören Bauunternehmen, Sanitär-, Heizungs- und Elektrobetriebe, Friseure und Autowerkstätten.

Städte wie Augsburg, Nördlingen oder auch das weiter entfernte Nürnberg sind über die B2 und die B25, die bereits bei Donauwörth an die B16 anschließen, in greifbare Nähe gerückt. Ingolstadt oder Ulm sind über die B16 direkt erreichbar. Mit dem Ausbau der B2 rückt selbst die Landeshauptstadt München in eine akzeptable Entfernung.

Der Bahnhof Tapfheim bietet stündliche Verbindungen über Donauwörth nach München, Augsburg, Nürnberg, Nördlingen und Ingolstadt sowie über Dillingen/Günzburg nach Ulm.
Unterstützt wird dieses Angebot durch die vorhandenen Buslinien.

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 395.05 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
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.

Property ID: 25248072 - 86660 Tapfheim

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com