Hohenaltheim

Einfamilienhaus mit Garten, Nebengebäude und zwei Garagen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26248061



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133.34 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 541 m²

Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26248061
Wohnfläche	ca. 133.34 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	144.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

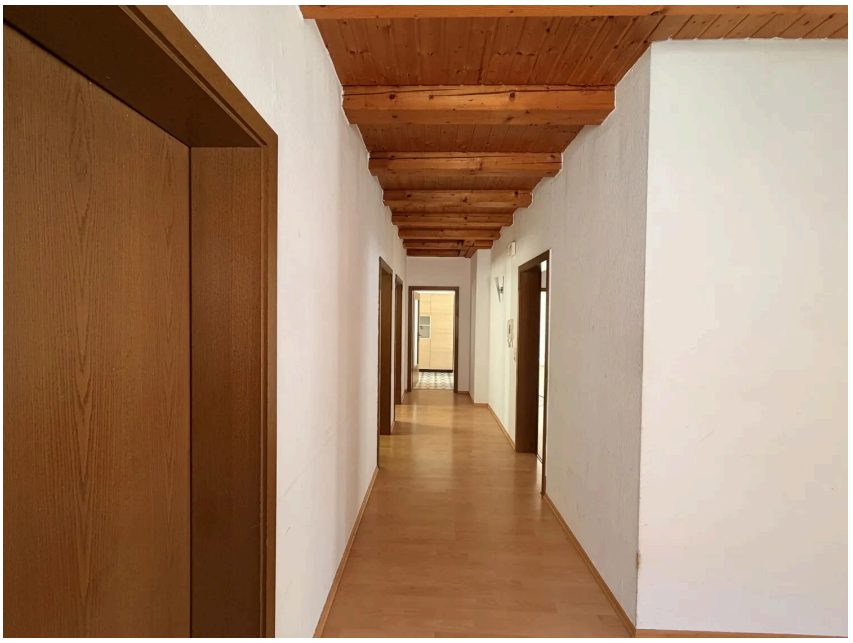
Die Immobilie





Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

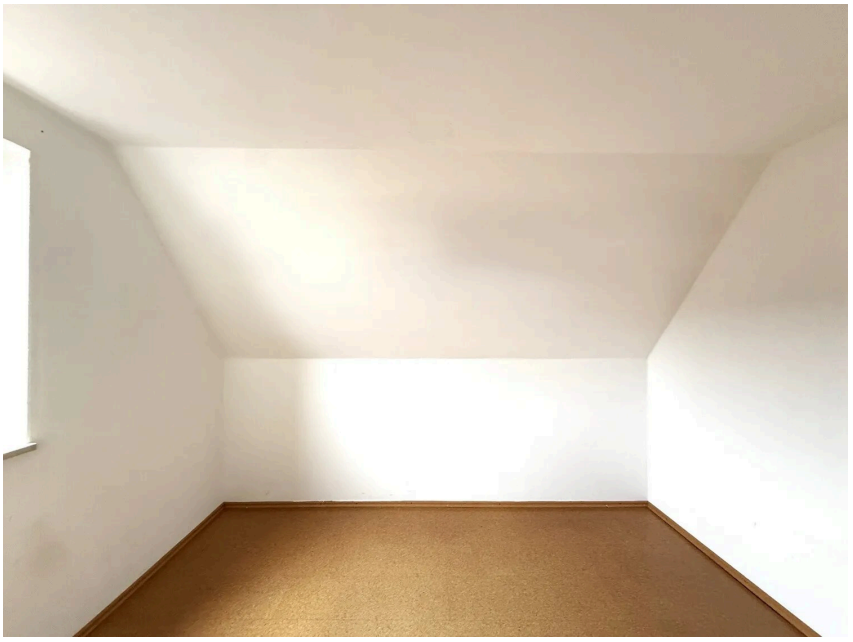
Die Immobilie





Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Anbau bietet auf ca. 133,34 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 541 m² ein ideales Zuhause für Familien, die bewusst den Schritt aus der Stadt in ein ruhigeres, naturnahes Wohnumfeld suchen oder sich in urbanen Lagen nach einem bezahlbaren Eigenheim mit vergleichbarem Platzangebot umsehen, dort jedoch kaum noch passende Möglichkeiten finden.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter vier flexibel nutzbare Schlafzimmer – perfekt als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Der helle Wohnbereich mit zwei großen Fenstern schafft eine freundliche, einladende Atmosphäre und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Ein gepflegtes Badezimmer im Erdgeschoss und zwei Toiletten sowie eine Zentralheizung sorgen für einen soliden Wohnkomfort.

Ein echtes Highlight ist das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon (ca. 5 m²) und der Wohnbereich mit angeschlossener Terrasse (ca. 5 m²). Diese bieten privaten Rückzugsort mit Blick ins Grüne und unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses. Holzverkleidete Deckenelemente und Laminatböden in Holzoptik verleihen ausgewählten Räumen eine warme und harmonische Ausstrahlung.

Besonders attraktiv für Familien ist der gut nutzbare Außenbereich: Der übersichtliche Gartenanteil mit ca. 130 m² Rasenfläche bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder für gemeinsame Stunden im Freien. Ein Sichtschutzzaun sorgt dabei für Privatsphäre und Geborgenheit.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Garagen mit zusätzlichem Stauraum im Dachgeschoss – ideal für Fahrzeuge, Fahrräder, Werkstatt oder saisonale Gegenstände. Beide Garagen sind direkt von der Straße zugänglich und bieten eine praktische sowie sichere Parkmöglichkeit.

Der angrenzende Anbau erweitert das Nutzungspotenzial der Immobilie erheblich. Mit drei zusätzlichen Räumen eröffnet er vielfältige Möglichkeiten – ob als Hobbybereich, Homeoffice, Gäste- oder Jugendbereich oder einfach als zusätzlicher Stauraum ganz nach individuellem Bedarf.

Im teilunterkellerten Bereich stehen zudem ca. 30 m² Nutzfläche zur Verfügung, die weiteren Platz für Lagerung oder Hobbys bieten. Zur Immobilie gehört außerdem ein Gartengrundstück mit einer Größe von ca. 171 m² außerhalb des Ortes.

Die Lage in einer gewachsenen, überwiegend dörflich geprägten Wohngegend rundet das Gesamtbild ab und schafft ein angenehmes Umfeld für Familien, die Wert auf

Ruhe, Gemeinschaft und Natur legen.

Diese Immobilie vereint alles, was sich junge Familien heute wünschen: ein solides Eigenheim mit ca. 133,34 m² Wohnfläche, Garten, Balkon, Terrasse, zwei Garagen, Keller sowie einen vielseitig nutzbaren Anbau – ein Haus mit viel Potenzial und Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Ausstattung und Details

Baujahr Wohnhaus ca. 1986
Baujahr angeschlossenes Nebengebäude ca. 1965
Wohnhaus mit ca. 133,34 m² Wohnfläche auf zwei Stockwerken
Grundstücksgröße ca. 541 m² und weitere ca. 95 m² Verkehrsfläche
Gartenfläche mit ca. 130 m² und Gartenhaus
Zusätzliches Gartengrundstück außerhalb des Ortes mit ca. 171 m²
Teilweise unterkellert
Schlafzimmer mit angeschlossenem Balkon (ca. 5 m²)
Terrasse
1 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
2 Toiletten
Küche mit Einbauküche (teilweise Elektrogeräte vorhanden)
Zwei Garagen mit Stauraum im DG
Unbeheiztes Nebengebäude mit zwei Räumen im EG und einem Raum im DG als zusätzliche
85,20 m² Nutzfläche vielseitig verwendbar

Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Alles zum Standort

Hohenaltheim in Bayern besticht durch seine idyllische Lage inmitten einer ländlichen Umgebung, die Ruhe und Sicherheit in einem familienfreundlichen Wohnumfeld vereint. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine stabile, harmonische Gemeinschaft aus, in der vor allem Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken das Bild prägen. Hier genießen Familien die Vorzüge eines behaglichen Lebensstils, der von einer verlässlichen Infrastruktur und einer ausgezeichneten Sicherheitslage getragen wird. Die naturnahe Atmosphäre und die überschaubare Größe des Ortes schaffen eine vertrauensvolle Basis für ein behütetes Aufwachsen der Kinder.

Der charmante Ort Hohenaltheim selbst vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und ländlicher Lebensqualität. Die geringe Bevölkerungsdichte und die weitläufigen Freiflächen laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Familien schätzen insbesondere die ruhige Nachbarschaft, die viel Raum für Erholung und spielerische Entfaltung bietet. Die Nähe zu den umliegenden Städten ermöglicht zugleich eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen, ohne die friedvolle Atmosphäre des Dorflebens zu beeinträchtigen.

Für Familien bietet Hohenaltheim eine Vielzahl an wertvollen Annehmlichkeiten: Kindergärten wie das „Spatzennest“ sind in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag mit kleinen Kindern besonders angenehm gestaltet. Grundschulen und weiterführende Schulen in den nahegelegenen Orten Mönchsdeggingen und Reimlingen sind mit dem Auto schnell erreichbar, ebenso wie medizinische Versorgungseinrichtungen und Apotheken in der Umgebung. Die Nähe zum Busbahnhof Hohenaltheim, nur drei Gehminuten entfernt, gewährleistet eine einfache Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Freizeitliebhaber finden in unmittelbarer Nähe mehrere Sportanlagen und Parks, die zu Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien einladen. Für genussvolle Momente sorgen traditionelle Gasthäuser und gemütliche Cafés, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und das dörfliche Leben mit kulinarischer Vielfalt bereichern.

Diese harmonische Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Hohenaltheim zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine gesunde Entwicklung ihrer Kinder legen. Hier finden Sie einen Ort, an dem sich Lebensqualität und familiäres Wohlbefinden auf natürliche Weise verbinden.

Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26248061 - 86745 Hohenaltheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com