Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

DHH auf einem rund 688 m² großem Grundstück mit Terrasse, zwei Garagen und Keller

Objektnummer: 26248079



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131.22 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 688 m²

Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

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

Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26248079
Wohnfläche	ca. 131.22 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	365.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 97 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	122.21 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

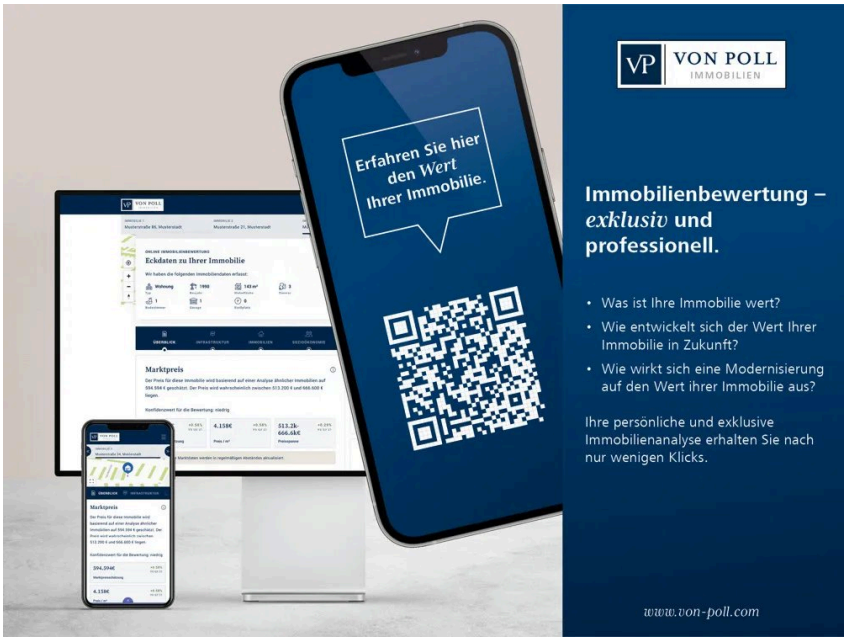
Die Immobilie

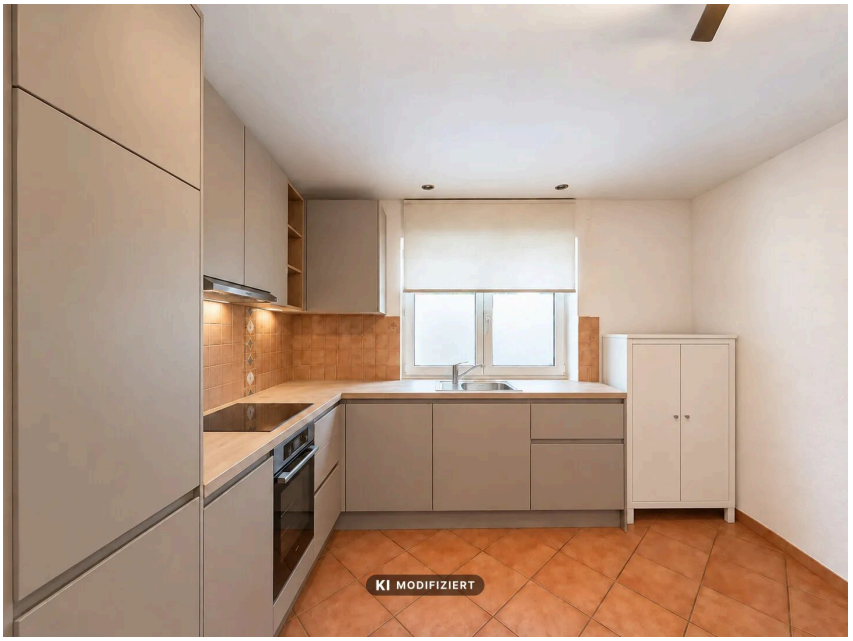




Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

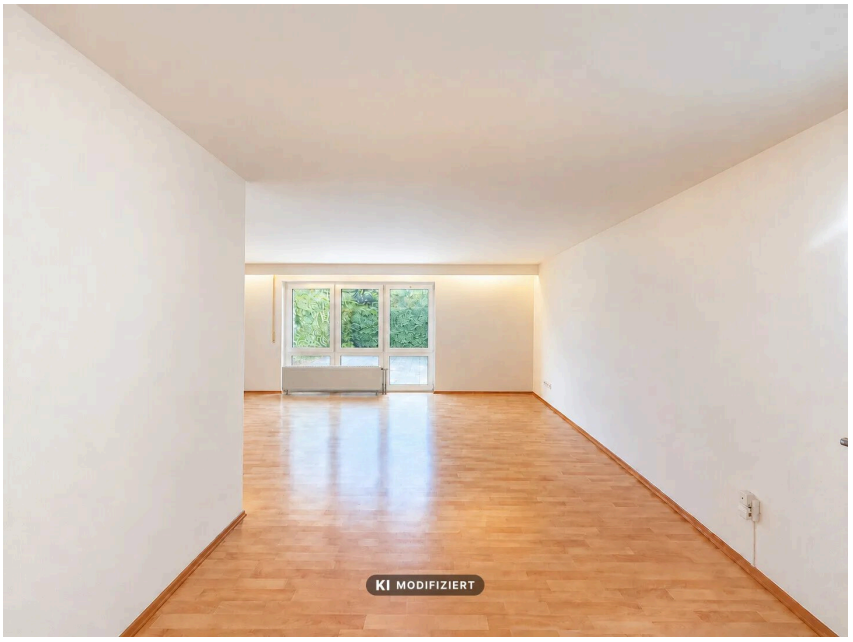
Die Immobilie

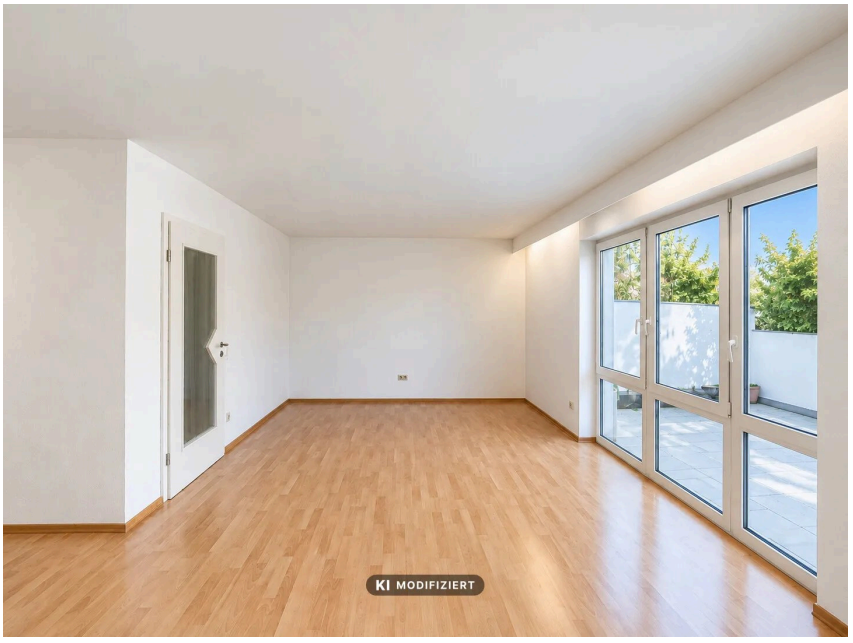




Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

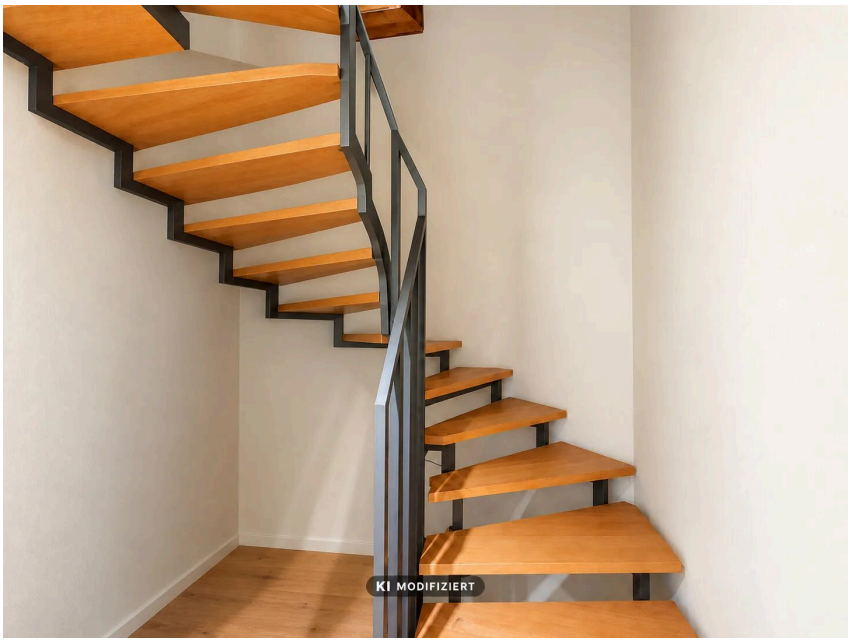
Die Immobilie

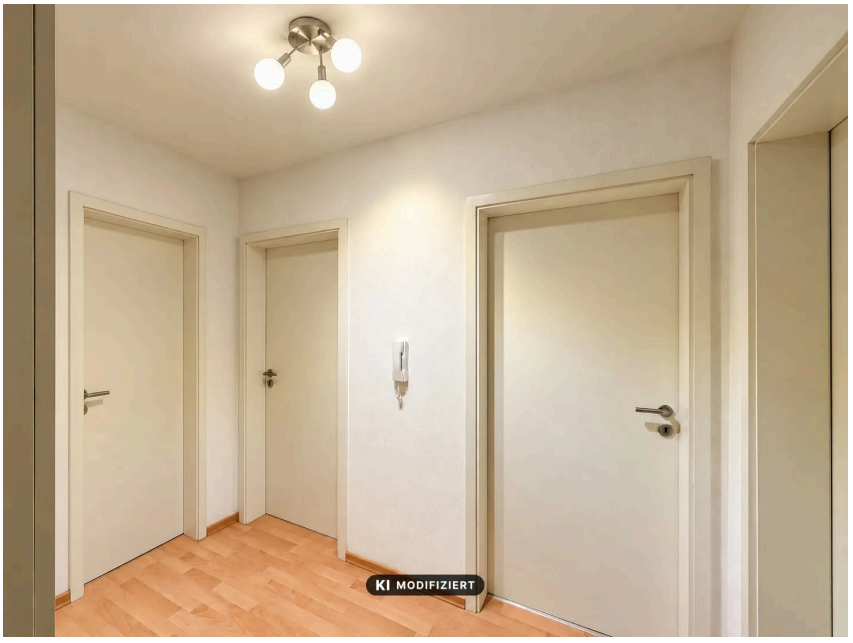




Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

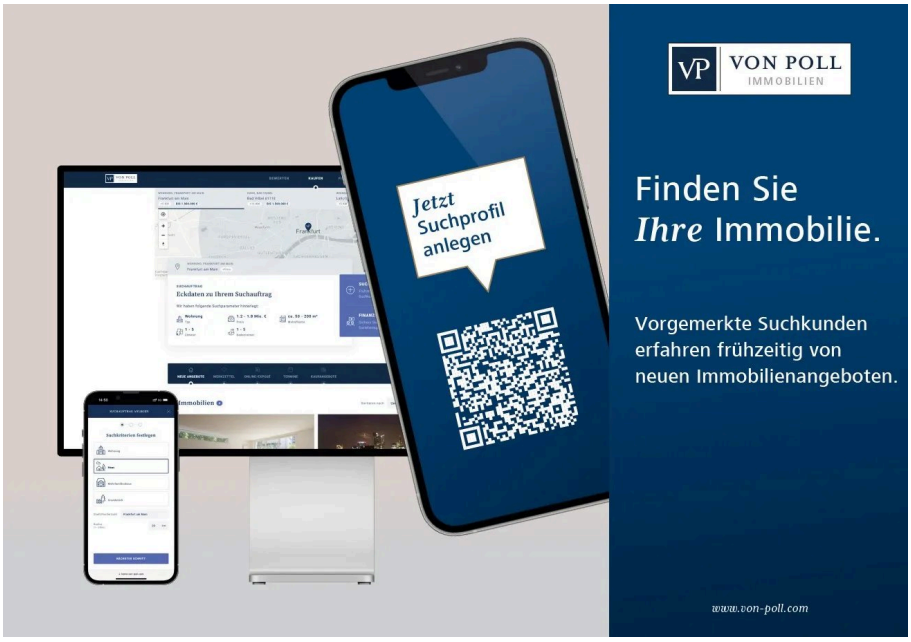
Die Immobilie

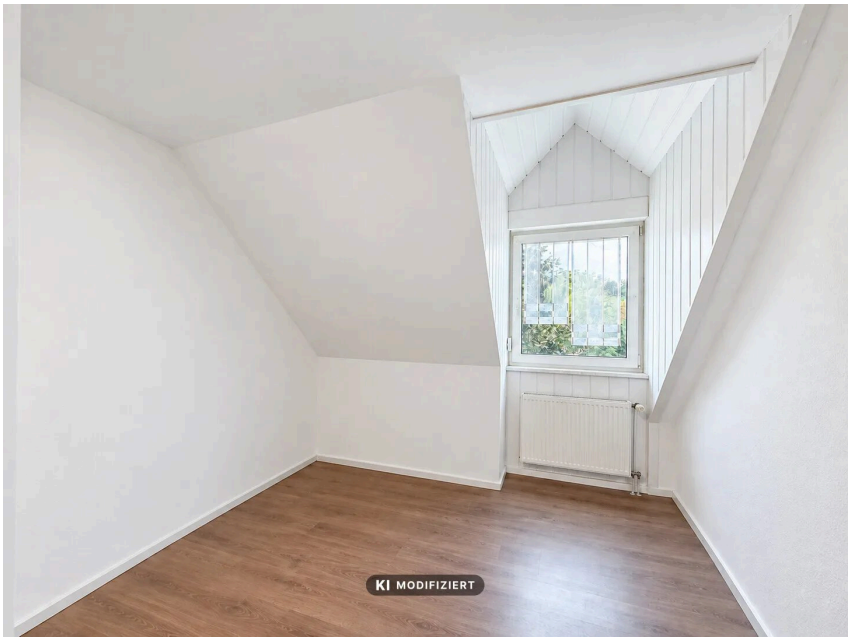




Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Die Immobilie

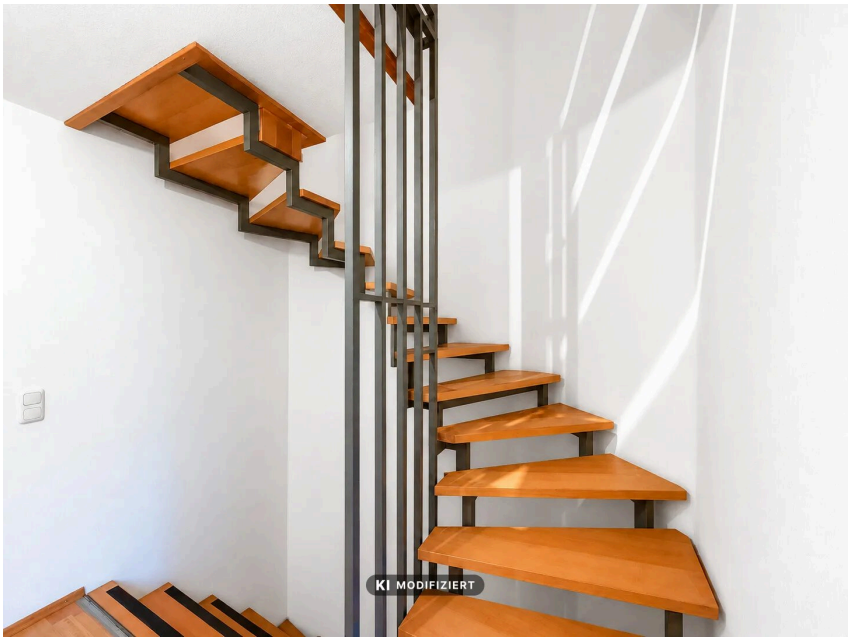




Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

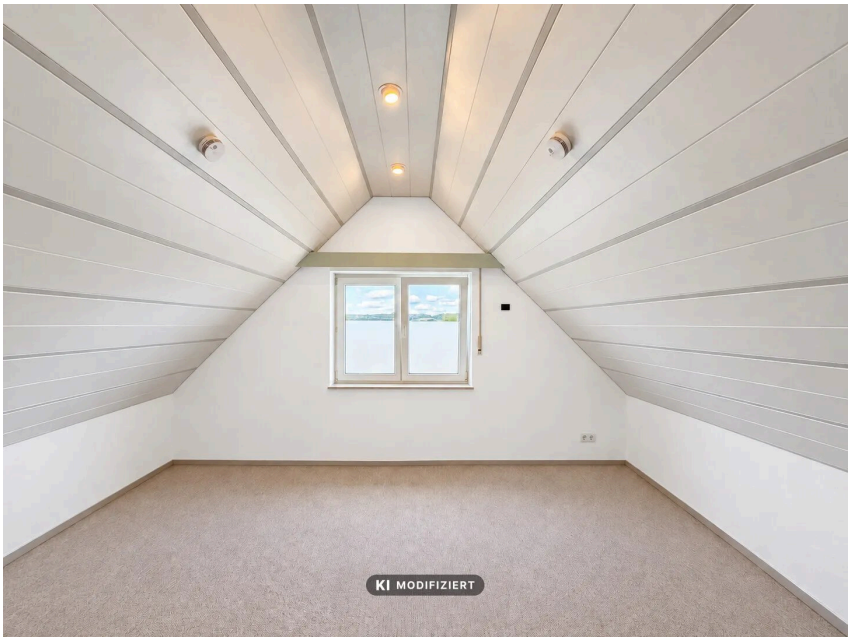
Die Immobilie





Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Ein erster Eindruck

Hinweis zu den im Exposé verwendeten Fotos:
Auf den im Exposé enthaltenen Innenaufnahmen wurden auf Wunsch der Mieter mithilfe von KI die Möblierung sowie alle anderen persönlichen und privaten Gegenstände entfernt. Die Raumfotos entsprechen der Realität. Die Immobilie ist seit Januar 2025 vermietet.

Familienfreundliches Zuhause mit großem Garten und viel Raum für die ganze Familie.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1998 verbindet großzügiges Wohnen, viel Freiraum und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf einem rund 688 m² großen Grundstück bietet sie Familien ein Zuhause mit viel Platz für gemeinsame Zeit ebenso wie für individuelle Rückzugsorte.

Bereits der Vorgarten mit seinen grünen Sträuchern und gewachsenen Bäumen vermittelt einen einladenden Eindruck. Hinter dem Haus eröffnet sich ein weitläufiger Garten mit großzügiger Rasenfläche und altem Baumbestand – ein schöner Ort zum Spielen, Entspannen und für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die geschützte Terrasse mit rund 27,42 m² erweitert den Wohnbereich stimmungsvoll ins Freie.

Auf rund 131,22 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Küche präsentiert sich hell und ist großzügig gestaltet. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Ebene, während die vorhandene Fußbodenheizung (gesamtes Erdgeschoss und Bad im Dachgeschoss) für angenehmen Wohnkomfort sorgt.

Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Familienbad. Der helle Raum verfügt unter anderem über zwei Waschbecken und eine Dusche. Ein weiteres Highlight befindet sich im ausgebauten Dachspitz: Hier steht ein Raum zur Verfügung, der sich flexibel als Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Das vollunterkellerte Untergeschoss bietet mit rund 65,96 m² Nutzfläche zusätzlichen Raum. Neben einem momentan wohnlich ausgebauten Gästezimmer und einem zweiten Bad mit Badewanne stehen hier zwei weitere Räume zur Verfügung, die als Büro, Hauswirtschaftsraum, Werkstatt oder Vorratsraum genutzt werden können. Zwei Garagen sowie zwei weitere Außenstellplätze und ein Geräteschuppen runden das großzügige Platzangebot ab.

Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Ausstattung und Details

Doppelhaushälfte
Massivbauweise
Baujahr 1998
Öl-Zentralheizung
Vermietet seit Januar 2025
2 Garagenstellplätze mit ca. 31,80 m² Nutzfläche
2 Pkw-Freiplätze
Grundstück mit ca. 688 m²
Wohnfläche mit ca. 131,22 m²
Terrasse mit ca. 27,42 m²
Ausgebauter Dachboden mit ca. 10,68 m²
Garten mit ca. 400 m²
Vollunterkellert mit ca. 65,96 m² Nutzfläche
2 Badezimmer (Dachgeschoss und Kellergeschoss)
Gäste-WC im Erdgeschoss
Einbauküche und Terrassenüberdachung sind Eigentum des Mieters

Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

Alles zum Standort

Harburg/Ebermergen verbindet die Vorzüge eines naturnahen, ländlich geprägten Wohnstandorts mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den umliegenden Städten. Die ruhige und gewachsene Umgebung bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Raum und hoher Lebensqualität. Gleichzeitig sorgen die Nähe zur B25 sowie die gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr für eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte.

Der Ortsteil Ebermergen überzeugt durch seinen dörflichen Charakter, eine aufgelockerte Bebauung und die unmittelbare Nähe zur Natur. Spazier- und Radwege sowie die weitläufige Landschaft des Rieses bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen. Das überschaubare Umfeld und die gewachsene Ortsgemeinschaft schaffen dabei eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre.

Besonders attraktiv ist die gute Infrastruktur für Familien: Der Evangelische Kindergarten ist in nur etwa vier Gehminuten erreichbar. Die Grund- und Mittelschule in Harburg ist mit dem öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Auch die medizinische Versorgung ist durch die hausärztliche Gemeinschaftspraxis in Harburg sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Für den täglichen Einkauf steht mit dem Dorflädle in Ebermergen eine praktische Möglichkeit zur Nahversorgung zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte und Dienstleistungen finden sich im nahegelegenen Harburg sowie in Donauwörth.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich komfortabel. Der Bahnhof Ebermergen ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Der Fernbahnhof Donauwörth mit weiterführenden Verbindungen ist ebenfalls schnell erreichbar. Die nahegelegene B25 ermöglicht darüber hinaus eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und das überregionale Straßennetz.

Ebermergen bietet damit eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege im Alltag legen.

Sollte diese Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns sehr über Ihre Anfrage und darauf, Ihnen das Haus bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

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.

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.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.

Objektnummer: 26248079 - 86655 Harburg (Schwaben) / Ebermergen – Harburg

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