Harburg

Mehrgenerationenhaus mit Burgblick: Drei Wohnbereiche, Wintergarten und Doppelgarage in Harburg

Objektnummer: 26248143



KAUFPREIS: 869.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 312 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 826 m²

Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

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

Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26248143
Wohnfläche	ca. 312 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1995

Kaufpreis	869.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.05.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	65.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

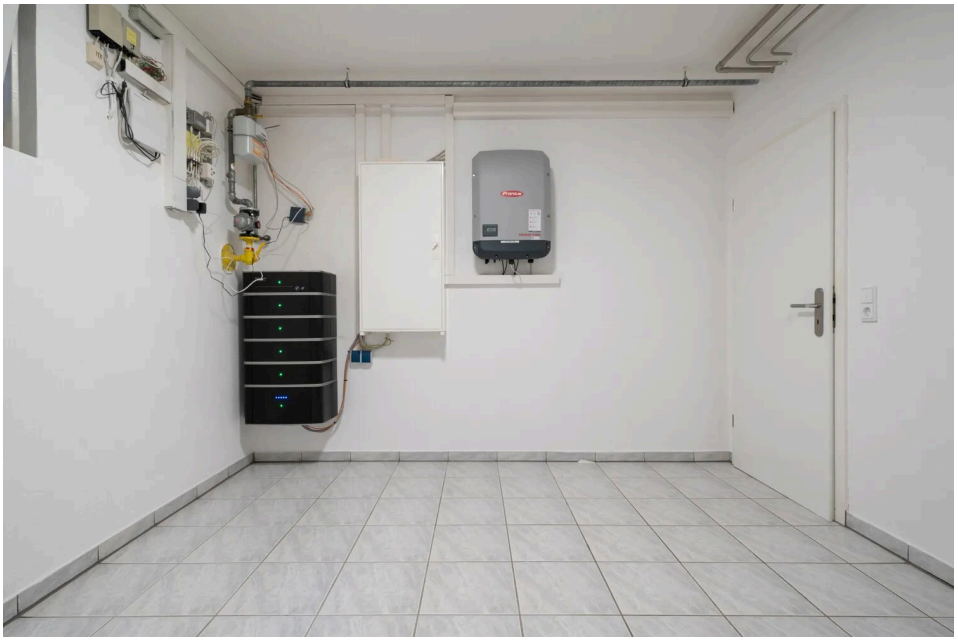
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

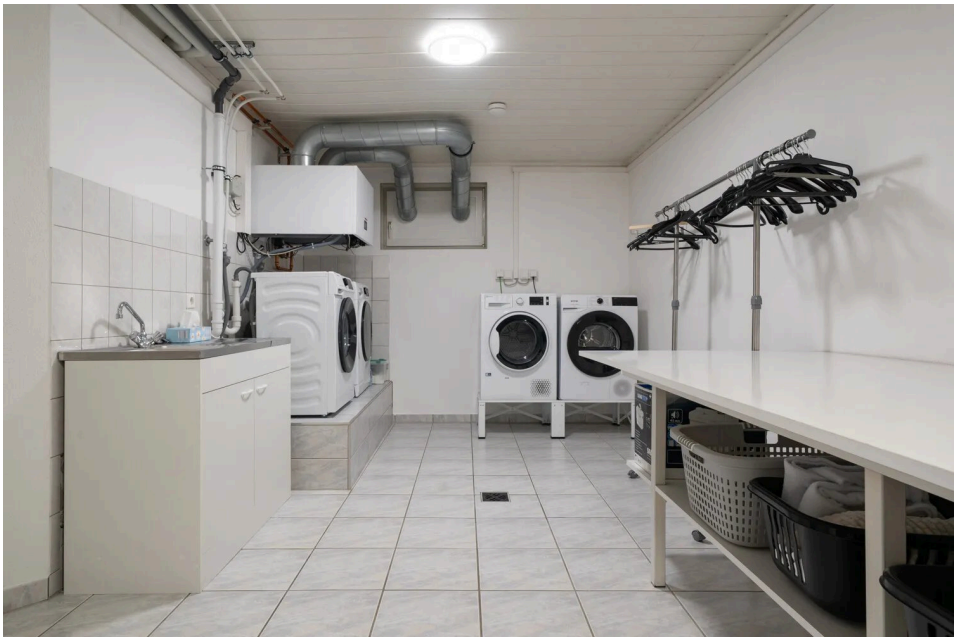
T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Ein erster Eindruck

Drei Wohneinheiten, drei Ebenen und viele Möglichkeiten: Dieses Dreifamilienhaus in Harburg eignet sich gleichermaßen für das Mehrgenerationenwohnen, als Kapitalanlage oder für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ob Eltern, erwachsene Kinder oder Mieter, hier hat jeder seinen eigenen Bereich und lebt trotzdem unter einem gemeinsamen Dach.

Das Haus wurde 1995 massiv gebaut und ist voll unterkellert. Durch die Hanglage liegt das Untergeschoss zum Garten hin ebenerdig und hat einen eigenen Zugang. Die drei Wohneinheiten verteilen sich auf ca. 312 m² Wohnfläche. Das Grundstück ist rund 826 m² groß.

Wohneinheit im Erdgeschoss (ca. 138 m²): Die größte Einheit überzeugt mit einem großen Wohnbereich mit lichtdurchflutetem Erker und direktem Zugang zum Wintergarten. Der offene Essbereich verbindet Wohnen und Küche. Die Einbauküche mit integrierter Speisekammer stammt aus dem Jahr 2020. Schlafzimmer, Kinderzimmer, das 2021 erneuerte Bad mit freistehender Badewanne und ein Gäste-WC runden das Angebot ab. Der große Balkon bietet Platz für die ganze Familie.

Wohneinheit im Dachgeschoss (ca. 83 m²): Das große Studio verbindet Wohnen und Kochen und hat gleich zwei Balkone. Dazu kommen ein Schlafzimmer mit eigenem Balkon und ein 2025 neu gestaltetes Bad. Die gesamte Einheit wurde 2023 renoviert und mit neuen Böden und moderner LED-Beleuchtung ausgestattet.

Wohneinheit im Untergeschoss (ca. 91 m²): Ein eigener Eingang und die große Terrasse machen diese Einheit besonders attraktiv. Ein Küchenanschluss wurde 2023 verlegt. Waschküche, Heizungs- und Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Auch energetisch ist das Haus gut aufgestellt. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse B aus, ein für dieses Baujahr sehr guter Wert. Eine PV-Anlage aus 2017 mit 10 kWp und Stromspeicher (12 kWh) senkt die Stromkosten. 2026 wurde die Wärmepumpe für Warmwasser neu installiert.

Für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte ist reichlich Platz: Neben der Doppelgarage mit darunterliegendem Geräteraum steht zusätzlich ein Carport zur Verfügung.

Ein vielseitiges Haus, das sich jeder Lebenssituation anpasst und mehreren Generationen ein Zuhause gibt.

Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Ausstattung und Details

Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung oder als Kapitalanlage
Ca. 312 m² Wohnfläche
Wohneinheit EG: ca. 138 m², Wohneinheit DG: ca. 83 m², Wohneinheit UG: ca. 91 m²
8 Zimmer
Separater Eingang zur Wohneinheit im UG
Ca. 826 m² Grundstück
Baujahr 1995, massiv, voll unterkellert
Energieeffizienzklasse B
Photovoltaikanlage aus 2017 mit 10 kWp und Stromspeicher (12 kWh)
Gas-Zentralheizung
2026: Erneuerung der Wärmepumpe für Warmwasser
Doppelgarage mit darunter liegendem Geräteraum, zusätzlicher Carport
Bad EG 2021 erneuert, Bad DG 2025 erneuert
Dachgeschoss 2023 renoviert, mit neuen Böden und LED-Beleuchtung
Einbauküche im EG von 2020, mit Speisekammer
Küchenanschluss im UG (2023)
UG: Terrasse mit ca. 34 m², ebenerdig zum Garten
EG: Wintergarten mit ca. 16 m² und großem Balkon
DG: drei Balkone
Fußbodenheizung in vielen Räumen der Immobilie
Gäste-WC im EG, WC im UG
Kunststofffenster mit Außenjalousien

Objektnummer: 26248143 - 86655 Harburg

Alles zum Standort

Harburg ist eine kleine Stadt mit großer Geschichte. Sie liegt im Tal der Wörnitz, eingebettet zwischen bewaldeten Jurahängen, auf halbem Weg zwischen Donauwörth und Nördlingen. Über den Dächern der Altstadt thront die Burg Harburg, eine der größten und am besten erhaltenen Burganlagen Süddeutschlands. Sie prägt das Stadtbild und ist zugleich ein beliebtes Ausflugsziel mit Führungen, Veranstaltungen und weiten Ausblicken über das Wörnitztal.

Unterhalb der Burg erstreckt sich die gewachsene Altstadt mit ihren historischen Bürgerhäusern, kleinen Gassen und der steinernen Brücke über die Wörnitz. Hier verbindet sich der Charme einer traditionsreichen Kleinstadt mit einer ruhigen, überschaubaren Atmosphäre, in der man sich kennt und schnell ankommt. Harburg liegt an der Romantischen Straße, einer der bekanntesten Ferienrouten Deutschlands. Im Alltag vermittelt die Stadt dennoch das entspannte Lebensgefühl einer ländlich geprägten Region.

Die Umgebung lädt zu jeder Jahreszeit dazu ein, nach draußen zu gehen. Spazier- und Wanderwege führen entlang der Wörnitz, über Wacholderheiden und durch die Hügel der Alb. Radfahrer finden gut ausgebaute Routen in Richtung Donau und ins Ries, und auf der Wörnitz sind Kanutouren möglich. Nur wenige Kilometer entfernt beginnt das Nördlinger Ries. Dieser vor rund 15 Millionen Jahren entstandene Meteoritenkrater bietet heute als UNESCO Global Geopark eine einzigartige Landschaft mit zahlreichen Ausflugszielen.

Für den täglichen Bedarf ist in Harburg selbst gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Kinderbetreuung und Schulen sind vor Ort vorhanden. Weitere Fachärzte, weiterführende Schulen, Einkaufszentren sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen finden Sie in den nahen Städten Donauwörth und Nördlingen.

Über die Bundesstraße 25 erreichen Sie Donauwörth und Nördlingen in jeweils rund 15 bis 20 Autominuten. Augsburg mit seinem vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, Geschäften und Kultur liegt etwa 50 km entfernt. Über Donauwörth besteht außerdem Anschluss an die Bundesstraßen 2 und 16 in Richtung München, Ingolstadt und Nürnberg. Vom Bahnhof Harburg (Schwaben) fahren regelmäßig Züge nach Donauwörth und Nördlingen. In Donauwörth erreichen Sie den Regional- und Fernverkehr Richtung Augsburg, München und Nürnberg. Harburg verbindet historisches Flair, eine abwechslungsreiche Naturlandschaft und eine verlässliche Infrastruktur. Wer Ruhe und Lebensqualität sucht, ohne auf eine gute Anbindung an die umliegenden Zentren zu verzichten, findet hier einen idealen Wohnort. Das gilt für Familien ebenso wie für Paare, Pendler und Naturliebhaber.

Objektnummer: 26248143 - 86655 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.

Objektnummer: 26248143 - 86655 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