

# EIN ANGEBOT VON IMMOBILIEN-NEUMANN.COM

---

## Gepflegtes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Lage

, 91719 Heidenheim, Degersheim

**gepflegt**

---

### Objektbeschreibung:

Modernes, junges & freistehendes Einfamilienhaus, ca. 130,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 2008 in guter und ruhiger Lage von Heidenheim-Degersheim zu verkaufen.

Das Grundstück verfügt über 1.666,00 m<sup>2</sup> und einen großzügigen Garten.

Der Garten, inkl. Zufahrt müsste von den zukünftigen Käufern neu angelegt werden.

Das Einfamilienhaus ist voll unterkellert und verfügt in den Wohnräumen über eine Fußbodenheizung, die über Einzelraumthermostate steuerbar ist.

(zwei Räume des Kellers sind ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.)

Zahlreiche exklusive Ausstattungsmerkmale zeichnen dieses Objekt aus, wie die modern und gut nutzbare Aufteilung der Räumlichkeiten, sowie die zahlreichen Fensterflächen die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen und den Räumlichkeiten viel Helligkeit verleihen.

Zudem ist ein schöner Wintergarten mit Südausrichtung verbaut.

### Raumaufteilung:

Das Erdgeschoss verfügt über insgesamt ca. 72,54 m<sup>2</sup> und ist folgendermaßen aufgeteilt:

Diele, Gäste-Bad, Gästezimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Wintergarten.

Der Dachgeschossbereich ist über eine massive Holzterrasse begehbar und verfügt über insgesamt ca. 57,54 m<sup>2</sup>.

Das Dachgeschoss kann folgende Räumlichkeiten vorweisen:

Diele, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Elternschlafzimmer, Garderobe, Badezimmer.

---

### Lagebeschreibung:

Der Markt Heidenheim verfügt über ca. 2600 Einwohner, der Ortsteil Degersheim, wo sich auch das Verkaufsobjekt befindet, verfügt über ca. 175 Einwohner.

### Nächstgelegene Städte:

- Weißenburg (ca. 20km)
- Nürnberg (ca. 77km)
- Gunzenhausen (ca. 18km)
- Treuchtlingen (ca. 13km)
- Heidenheim (ca. 4km)
- Meinheim (ca. 5km)
- München (ca. 150km)

### Autobahnzufahrten:

A6 Nürnberg/Heilbronn ca. 40km entfernt über die Anschlussstelle Ansbach.

A9 Nürnberg/München, ca. 70km entfernt über Anschlussstelle Ingolstadt Nord.

### Bahnhof:

in Treuchtlingen ca. 13km

Flughafen:  
Nürnberg ca. 80km

Das Objekt befindet sich im Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Degersheim.

Ausstattung:

Fertighaus, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Erdwärmeheizung,  
Haus voll unterkellert (zwei Räume ausgebaut mit Fußbodenheizung , je ca. 17,00 m<sup>2</sup>), Wintergarten, Terrasse, 2x  
Fertigarage mit Satteldach

Sonstiges:

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis: mit diesem Exposé werden ausschließlich Angaben und Unterlagen der Eigentümer bzw. eines Dritten weitergegeben.

Maklercourtage:

Vom Käufer und Verkäufer sind nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages aufgrund unserer Vermittlungs- oder Nachweistätigkeit jeweils 2,25% Provision zzgl. 19%

Mehrwertsteuer, errechnet aus dem tatsächlichen Kaufpreis, zur Zahlung fällig.

---

## Energieausweis

---

Ausweisart: Bedarfsausweis

Kennwert: 63 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Energieeffizienzklasse: B

Heizungsart: Erdwärme

Ausstellungsdatum: 31.03.2022

Ausweis gueltig bis: 30.03.2032

Baujahr: 2008

**schöne Immobilie**

Wohnflaeche: ca. 130,00 m<sup>2</sup>

Grund: ca. 1.666,00 m<sup>2</sup>

Preis / Status: 415.000.-€









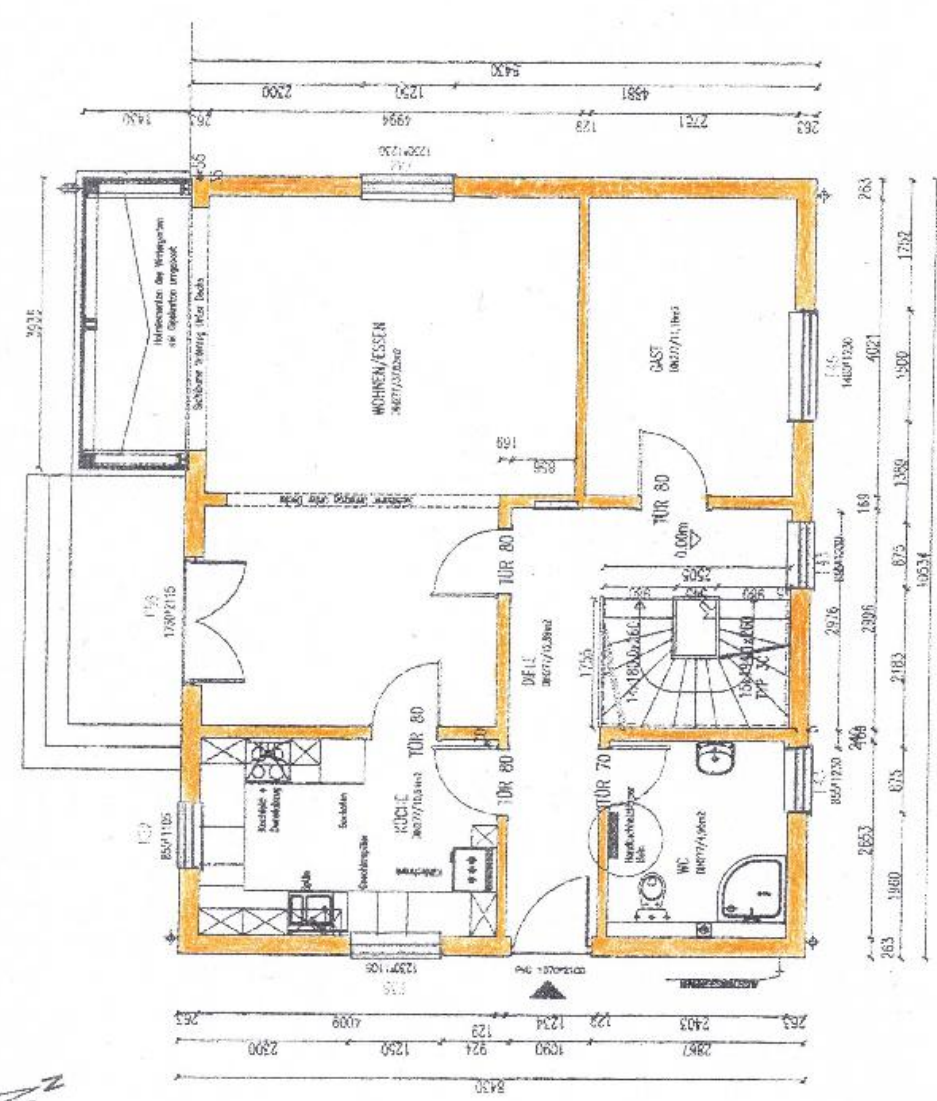






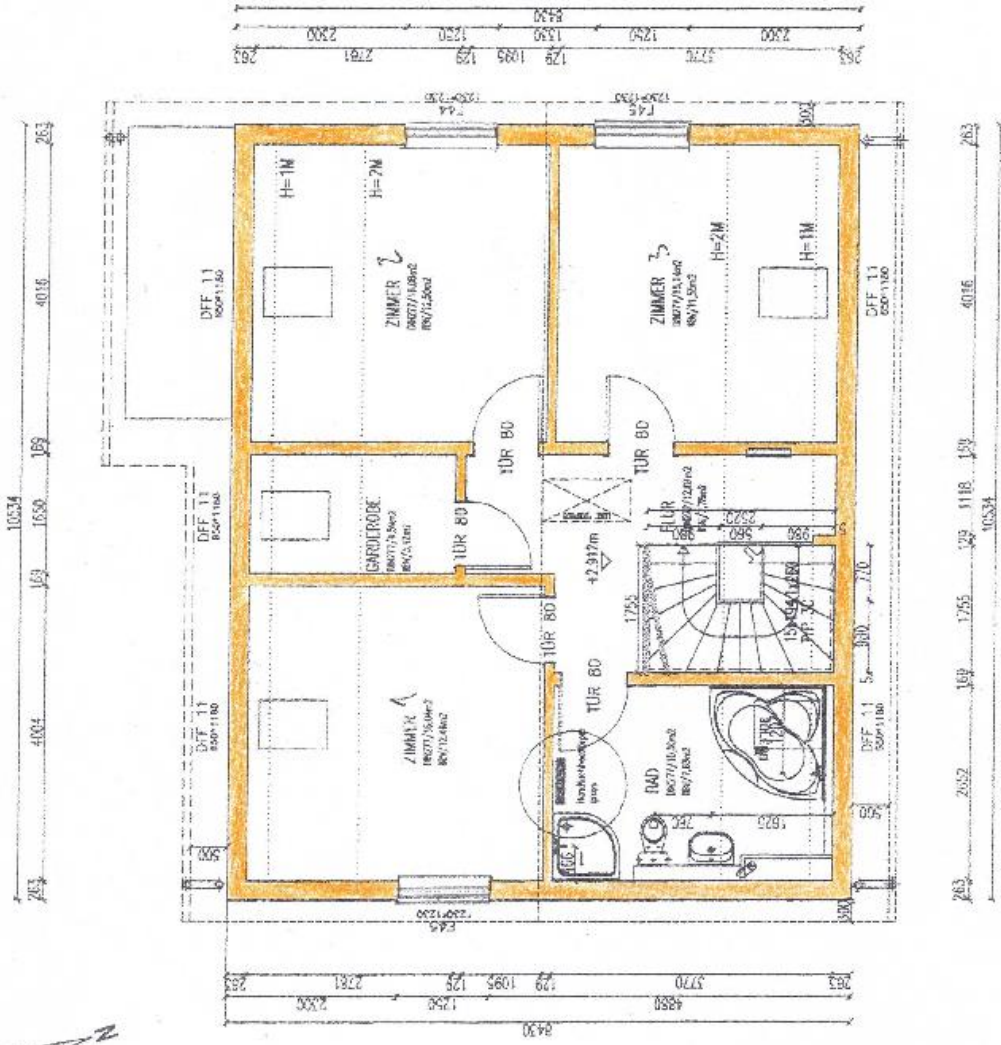




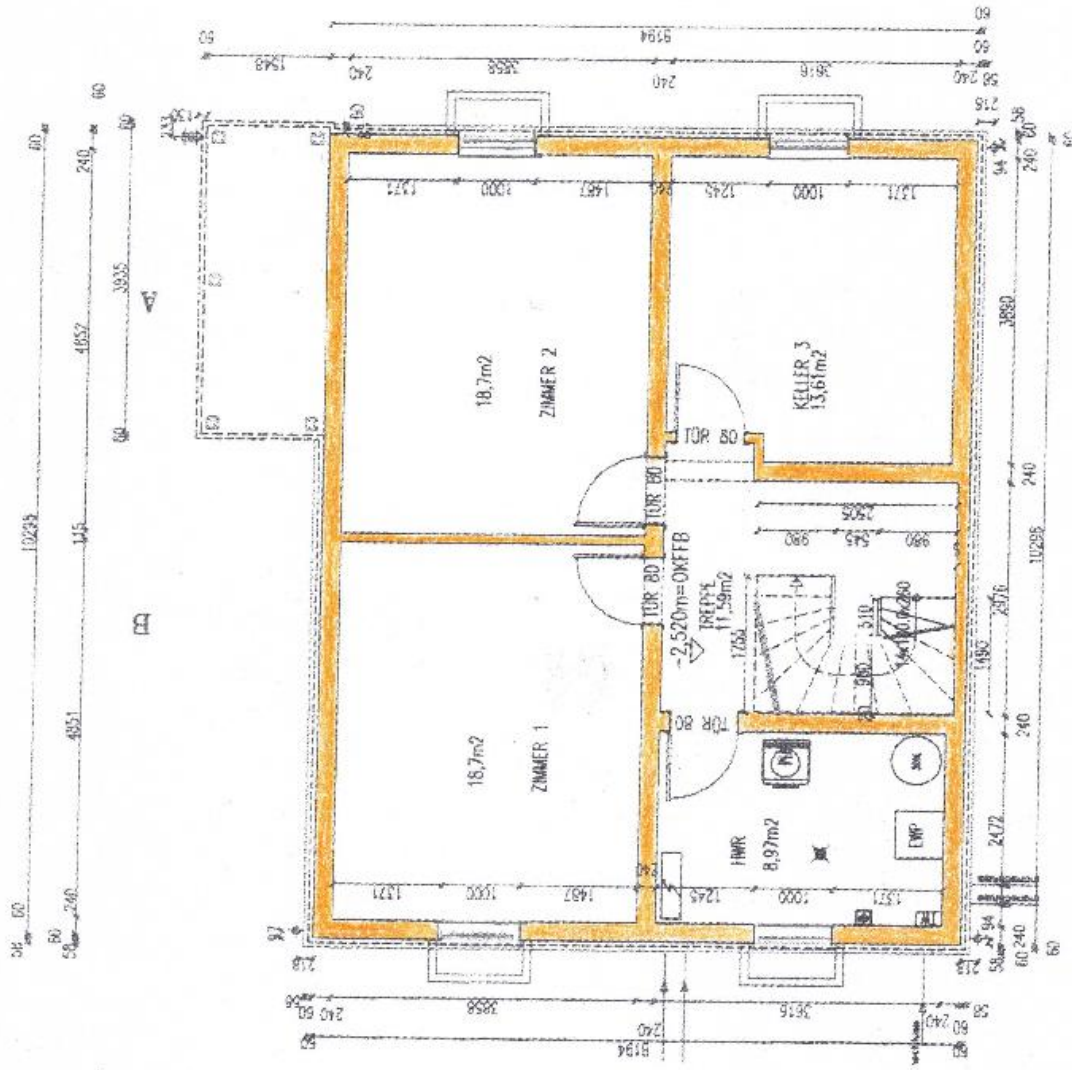


**Erdgeschoss**





**Dachgeschoss**



**Kellergeschoss**



## IMPRESSUM

---

Angaben gemäß § 5 TMG

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Gaimersheimer Straße 12  
85057 Ingolstadt

Vertreten durch

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltung Beteiligungsgesellschaft mbH  
(Registereintrag HRB 5217, Amtsgericht Ingolstadt)  
welche vertreten wird durch Geschäftsführer Herrn Karl Heinz Neumann

Kontakt

Telefon: 0841 / 88 63 62 62  
Telefax: 0841 / 88 63 62 61  
E-Mail: [info@immobilien-neumann.com](mailto:info@immobilien-neumann.com)

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRA 2289

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE266240957

Mitgliedschaften und Zuordnungen

Mitglied Handwerkskammer München/Oberbayern, Betriebsnr. 7069187  
Mitglied IHK München, Identnummer HR01548517  
Gewerbeamt IHK München, Oberbayern, Max-Joseph-Str.2, 80333 München, laut Gewerbeordnung §34c  
Staatlich geprüfter und zugelassener Fachbetrieb für Asbestsanierung nach TRGS519  
IHK Vermittlerregister § 11a Gewerbeordnung, Registernummer D-9B8C-YGHS4-94

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:  
Allianz Versicherungs-AG, 10900 Berlin

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Streitschlichtung

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

## Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.