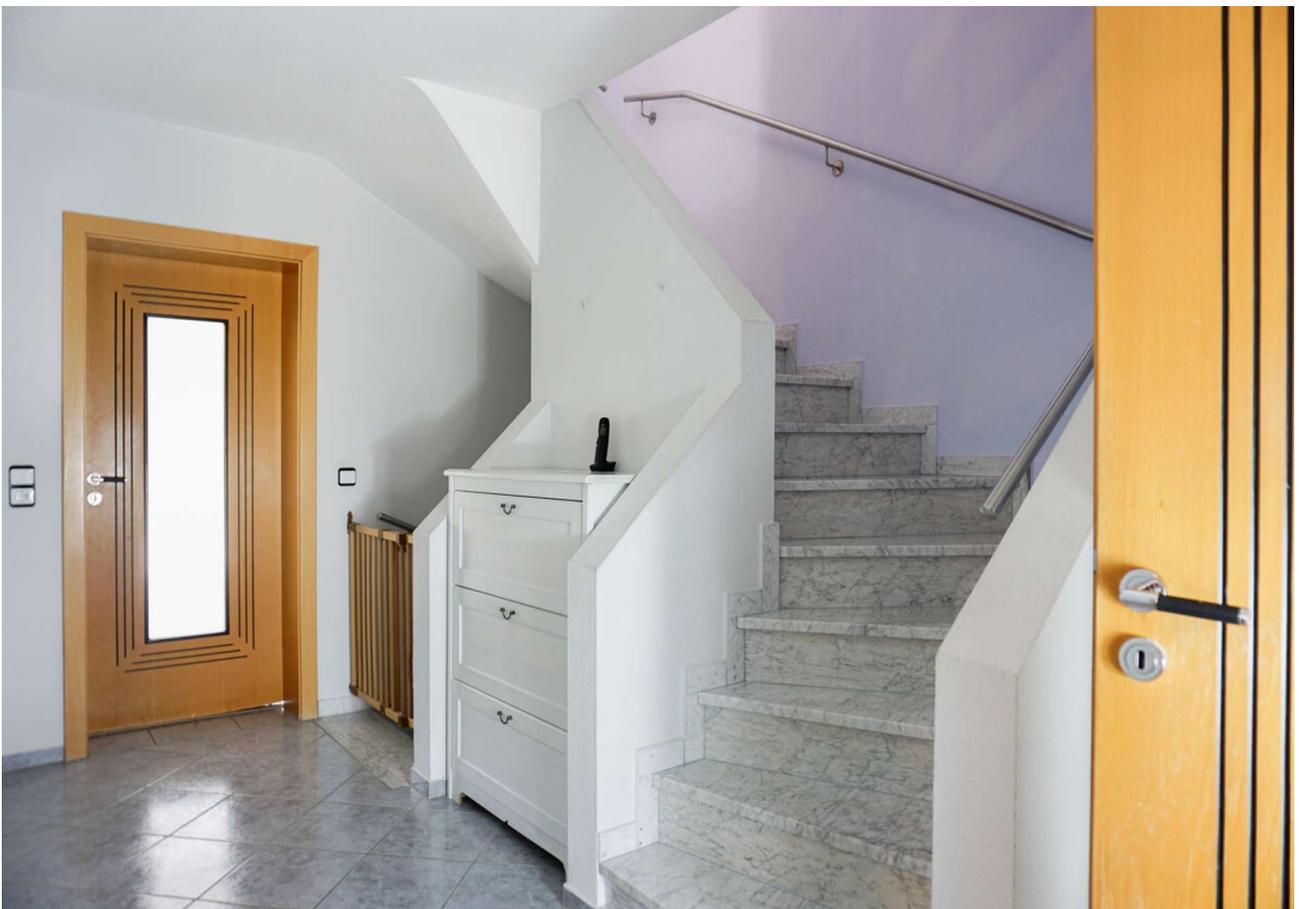




KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Gartenfreude garantiert: DHH mit Privatsphäre und Platz zum Aufblühen



Allgemein:

Objektnr. extern:	EMH7061	Stand vom:	06.08.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1997
Ort:	86660 Tapfheim	Verfügbar ab:	ab sofort
Wohnfläche:	140,00 m ²	Nutzfläche:	70,00 m ²
Grundstücksfläche:	480,00 m ²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Schlafzimmer:	4,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	4,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	449.900,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	08.07.2034
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	D
Befuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	117.5 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	EM Hartmann Immobilien	Name:	Elisabeth M. Hartmann
Position:	Franchisenehmer, Sachverständige für	Straße:	Ulmer Str. 31
Ort:	Immobilienberatung 86660 Tapfheim	www:	https://www.kensington-donauries.com

Infrastruktur:

Autobahn A:

40 km

Fernbahnhof in :

1 km

Objektbeschreibung:

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten und sehr gepflegten Doppelhaushälfte in angenehm ruhiger Lage in Donaumünster, einem Ortsteil von Tapfheim!

Dieses Zuhause überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine einladende Atmosphäre – ein rundum angenehmes Wohngefühl. Der gut strukturierte Grundriss erstreckt sich über vier Etagen und bietet reichlich Platz für Familien mit Kindern, Hobbys sowie für berufliche Nutzung.

Beim Betreten der Doppelhaushälfte empfängt Sie ein kleiner, praktischer Windfang, der direkt in die Diele führt. Zur Rechten befindet sich das Gäste-WC sowie eine großzügige Garderobe – ideal auch für Ihre Besucher. Von der Diele aus fällt der Blick auf eine elegante Marmortreppe, die sowohl ins Obergeschoss als auch in den Keller führt. Linker Hand gelangen Sie in die Küche, geradeaus öffnet sich der Weg zum Wohnbereich.

Die großzügige, moderne Einbauküche ist offen gestaltet und geht fließend in den lichtdurchfluteten Wohnbereich über. Ein zusätzlicher Ofen sorgt an kälteren Tagen für wohlige Wärme. Die große Fensterfront mit Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse und dem weitläufigen Garten ermöglicht es Ihnen, Ihre Kinder beim Spielen im Blick zu behalten.

Der Garten bietet Raum für vielfältige Aktivitäten: Spielecken für die Kleinen, Wellnessbereiche für die Großen – hier kommt jeder auf seine Kosten. Neben großzügigen Freiflächen ist auch Platz für liebevoll angelegte Gartenbeete. Eine gemütliche Gartennische lädt zum Entspannen ein – ideal, um im Liegestuhl in aller Ruhe ein gutes Buch zu lesen.

Im ersten Dachgeschoss der Doppelhaushälfte erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken – perfekt für einen stressfreien Start in den Tag. Auf dieser Etage befinden sich zudem drei weitere Zimmer, von denen eines Zugang zu einem Balkon mit herrlicher Morgensonne bietet.

Im Dachgeschoss eröffnet sich ein kleiner Flur mit praktischen Stau-nischen sowie ein weiteres Schlafzimmer – ideal als Rückzugsort für junge Erwachsene, Homeoffice oder Gästezimmer.

Auch im Kellergeschoss findet sich ein funktionaler Sanitärbereich mit WC sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Zusätzlich stehen ein Abstellraum und der Heizungsraum zur Verfügung. Das Highlight: ein großzügiger Freizeitraum mit direktem Außenzugang – ideal für Hobbys, entspannte Stunden oder auch als Arbeitsbereich mit beruflichem Nutzen.

...

Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Zwei Stellplätze – vor und in den Garagen – sowie ein kleiner überdachter Abstellplatz hinter der Garage bieten ausreichend Raum. Die kleinere Garage könnte dank der Lichtausschnitte zum Garten hin sogar als Gartenlaube umgestaltet werden.

Die hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe sorgt dafür, dass Sie alles, was Sie im Alltag benötigen, schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können.

Hört sich das nach Ihrem zukünftigen Zuhause an?

Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme – gerne telefonisch unter der Mobilnummer 0172 8242997 bei Elisabeth M. Hartmann. Wir freuen uns auf Sie!

Lage:

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen reinen Wohnumgebung. Direkt in der Nähe findet man einen Kindergarten mit Kindergrippe. Ortsnah ist eine Grundschule, die bis zu der 4. Klasse besuchbar ist. Zusätzlich befindet sich in Tapfheim ein Bahnhof und Bushaltestellen, Getränkemärkte und Einkaufsläden wie Netto und mehrere Metzgereien, Bioläden, Schreibwarengeschäft und jede Menge Unternehmer im Handwerkertum, ebenso eine Apotheke und ein Hausarzt.

Für den Genuss und zur Erholung finden Sie ebenso Gaststätten mit gut bürgerlicher und vielfältiger Küche, auch ein griechisches und italienisches Restaurant.

Lust zum Brunchen? Dann los zum alten Bahnhof in Tapfheim mit warmherzigem Ambiente für Freundinnen und Freunde, Familie oder kleine Geschäftstreffen. Dort finden Sie auch kleine Geschenkideen in vielen Richtungen.

"In zentraler Lage, aber dennoch ruhig gelegen - dieser Ort bietet die perfekte Balance zwischen Bequemlichkeit und Frieden. Ideal für diejenigen, die eine gute Anbindung zur Infrastruktur und Ruhe kombinieren möchten."

"Tapfheim, an der Donau ist etwa 7 km südwestlich von Donauwörth gelegen, bietet gute Verkehrsverbindungen, egal ob Sie gerne die Bahn oder den Bus nutzen oder mit dem eigenen PKW über die Bundesstraßen B16 und B2, bei Donauwörth, reisen."

"Donauwörth ist der zentrale Punkt zwischen den Städten Ingolstadt, Nürnberg, Augsburg und Ulm."

"Ein zukünftiges Leben zwischen den Donauauen im Süden und den beginnenden Ausläufern des Rieskraters im Norden, macht das Leben hier facettenreich und idyllisch, mit einem Hauch von Romantik."

Ausstattung:

Aufteilung der Doppelhaushälfte:

Erdgeschoss:

Eingang
Windfang
Gäste-WC
Diele mit Marmortreppenhaus
moderne Küche mit Einbauküche
Essbereich
Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Dachgeschoss:

Flur
1 Zimmer mit Balkon und Dachschräge
1 Zimmer mit Dachschräge
1 Zimmer ohne Dachschräge
1 Badezimmer mit 2 Waschbecken, Dusche, WC und Badewanne

Dachgeschoss - Spitz:

kleiner Flur mit Stauraum - 1 Zimmer mit Dachschrägen und Stauraum

Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss wurde nach einem Leitungsschaden saniert.
Es wurden z. B. alle Türen ausgetauscht.

Beheizbarer Hobbyraum mit Tageslicht und Außentüre - Stauraum - Technikraum - Sanitärbereich mit Dusche, WC, Waschbecken und Spiegel sowie Platz für Waschmaschine und Trockner.
Zusätzlicher Stauraum unter der Treppe
...

Außenbereich:

Großzügiger Eingangsbereich, eine normale Fertiggarage und eine kleinere Garage, zwei Stellplätze vor den Garagen, überdachter Stellplatz hinter einer Garage, die kleinere Garage wäre als Gartenlaube verwandelbar.
Gepflegter Garten, Terrasse mit Blumenbeet Einfassung, Kinderschaukel und gemauerter Nische zum Relaxen.

Kleiner Renovier- und Reparaturarbeiten sind absehbar.

Sonstiges:

Neubürgerinfos

Herzlich Willkommen heißt Sie die Gemeinde Tapfheim mit ihren Ortsteilen Brachstadt, Donaumünster, Erlingshofen, Oppertshofen, Rettingen und Tapfheim!

In den ersten Tagen gibt es viel zu erledigen, und die Neuorientierung kann herausfordernd sein. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen den Link zur Tapfheimer Gemeinde - Homepage zur Verfügung stellen. Hier finden Sie umfassende Informationen direkt von der Gemeinde, einschließlich behördlicher Dienstleistungen von A bis Z und nützlicher Hinweise über Freizeit, Unternehmen, Schule, Kindergarten, uvm..
www.tapfheim.de

Deren Öffnungszeiten sind wie folgt: Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr, sowie Donnerstags von 16:00 bis 18:00 Uhr. Gerne können Sie auch individuell einen Termin vereinbaren.

Wir hoffen, dass Sie sich schnell und gut in Tapfheim, der wunderschönen und bestens aufgestellten Großgemeinde einleben!

Sie benötigen noch Hilfe für Ihre Finanzierung? Ein Klick auf die Kreditwelt im Exposé genügt, so sind Sie direkt mit einem uns wohl bekannten Finanzierer verbunden. Ihr Vorteil: eine Finanzierungsbestätigung dieses Finanzierers kann Sie bei jeder weiteren Immobilie schnell vorwärts bringen! Ein erster Versuch kostet Sie lediglich Ihre Bemühungen!

Bilder

moderne Einbauküche



sonniges Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Essgelegenheit



Gartennische



Badezimmer



Doppelhaushälfte mit 2 Garagen



Badezimmer OG



Schlafzimmer 1 OG (2)



Kinderzimmer



Flur Dachgeschoss



Dachgeschoss



Hobby- und Freizeitkeller



Hobbykeller mit Ausgang



Sanitärraum Keller



kleine Garage Zugang vom Garten aus



Eingang der Doppelhaushälfte



Erdgeschoss



1. OG - Dachgeschoss



Kellergeschoss

