

Harburg – Harburg

# Traumhaus in Harburg Neubau - edle Ausstattung - Souterrain auch als Praxis nutzbar

Objektnummer: 24248050



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 2.640 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

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

Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24248050          |
| Wohnfläche    | ca. 220 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 5                 |
| Schlafzimmer  | 3                 |
| Badezimmer    | 3                 |
| Baujahr       | 2024              |
| Stellplatz    | 3 x Freiplatz     |

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| Haus        | Einfamilienhaus                                  |
| Bauweise    | Holz                                             |
| Nutzfläche  | ca. 23 m²                                        |
| Ausstattung | Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung             |
| Befuerung   | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |

Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie





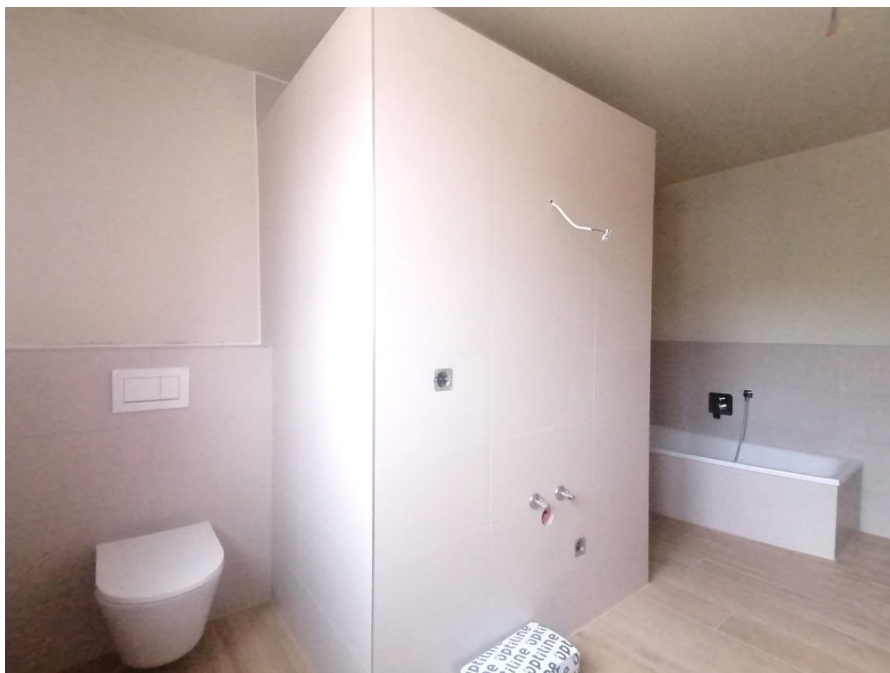
Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie



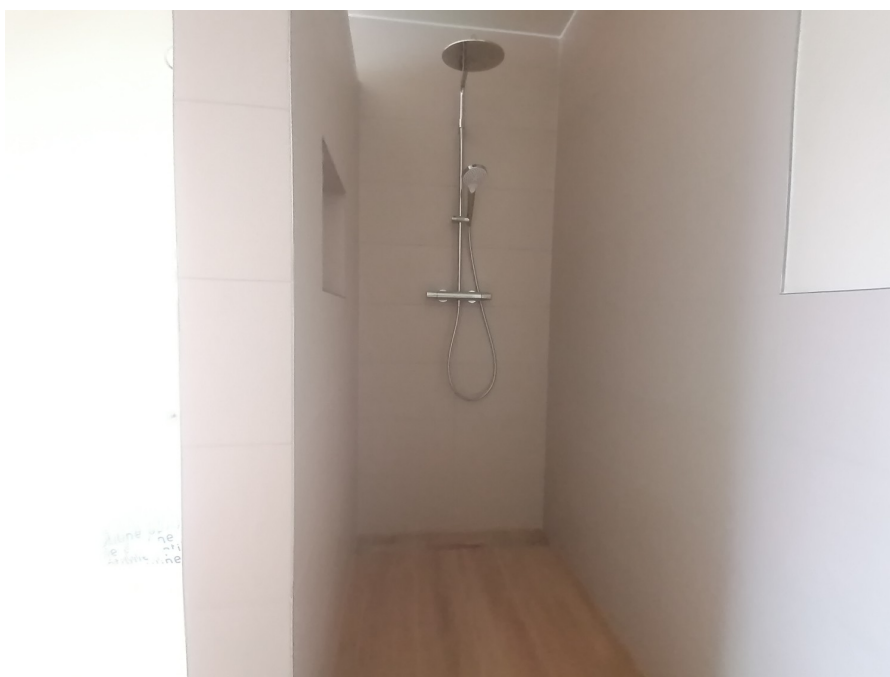
Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

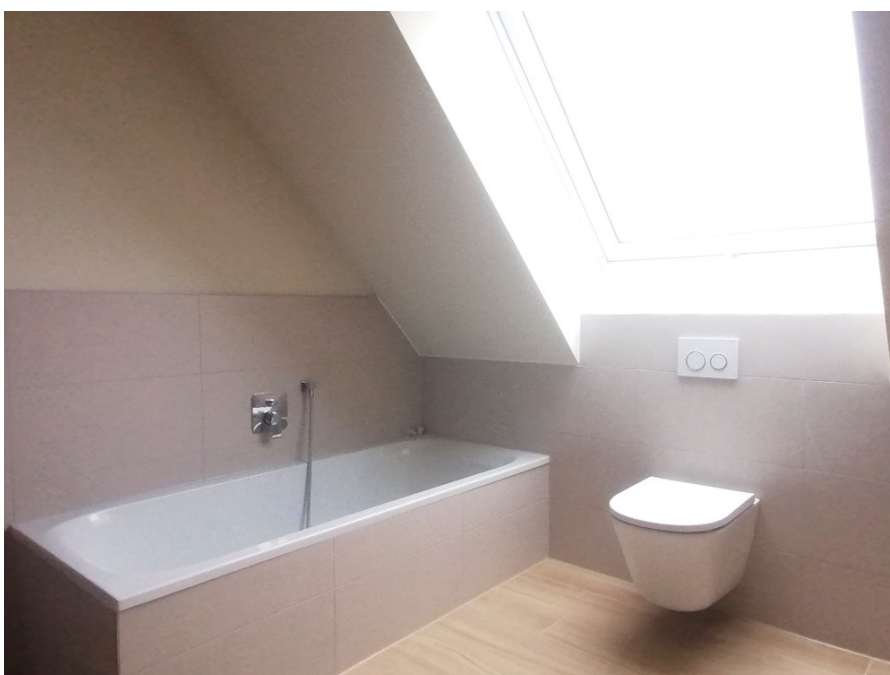
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0906 1279973-0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

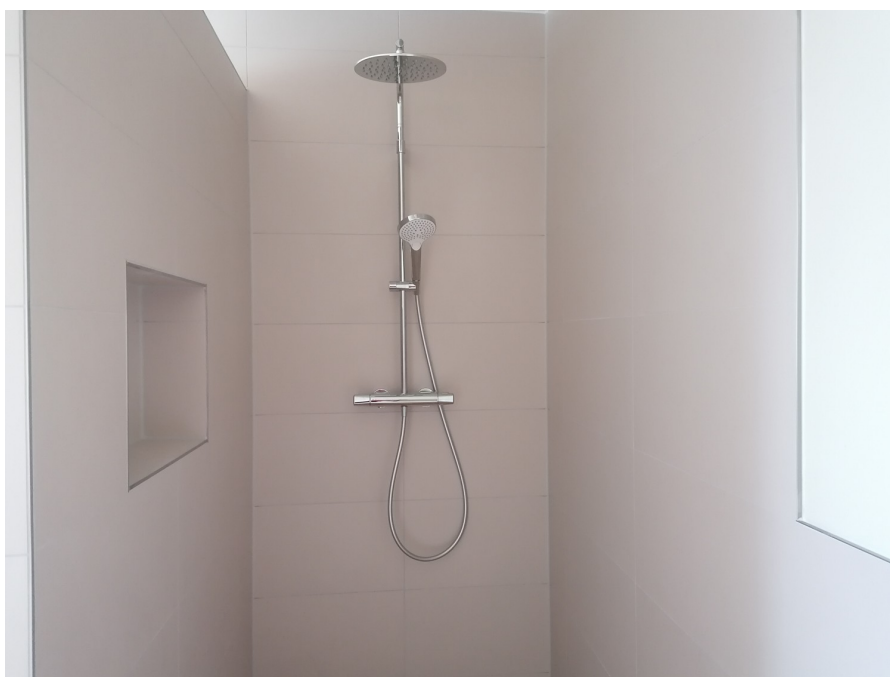
Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





# Die Immobilie



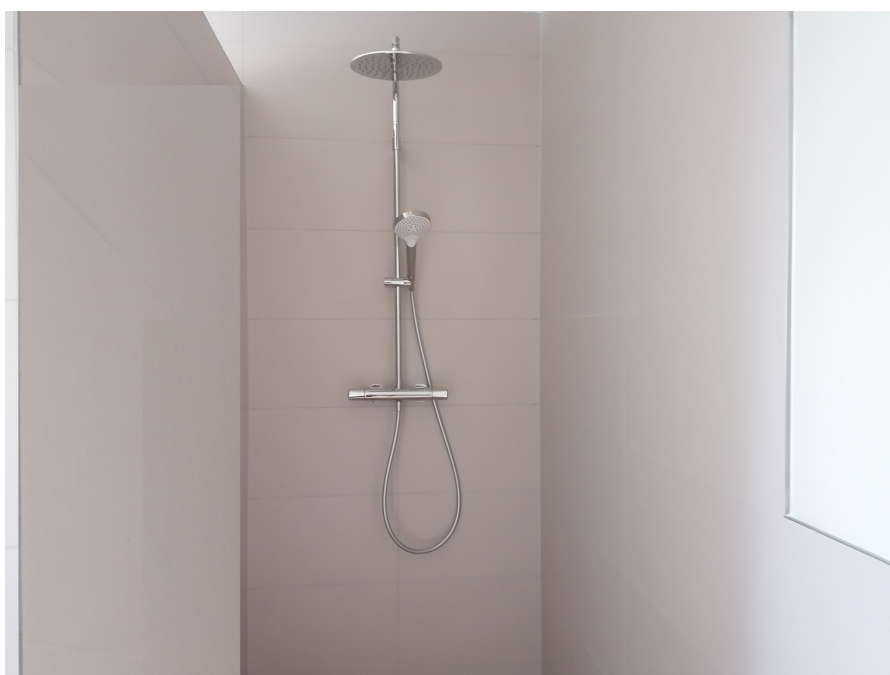
Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

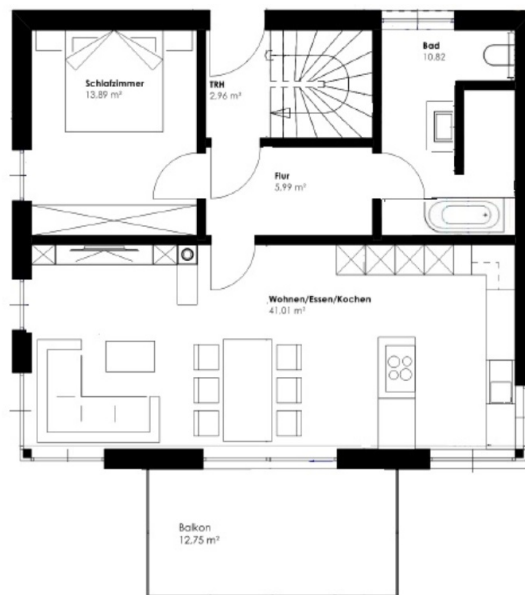
## Die Immobilie

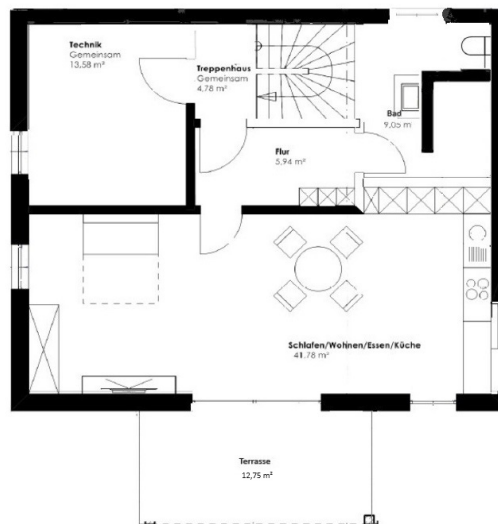




Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## 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: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage, nahe der historischen Innenstadt von Harburg, befindet sich dieses Traumhaus zum Erstbezug ab Mai 2024. Das moderne Haus in gehobener Ausstattung bietet auf 3 Geschossen eine Wohnfläche von ca. 220 m². Ein Traumblick auf die Harburger Burg, abends besonders romantisch, macht den Standort des Hauses besonders attraktiv. Alle Geschosse sind mit edlen Fliesen in Holzoptik und Fußbodenheizung ausgestattet. Das Gesamtpaket sorgt in allen Räumen für ein warmes und gemütliches Ambiente. Hochwertige, geschmackvolle Materialien in allen Bädern mit bodengleichen Duschen mit Rainshower-Effekt laden zum Verweilen und Genießen ein. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss sind zusätzlich Badewannen eingebaut. In den Küchenbereichen genießen Sie den Sonnenaufgang, in den Wohn- und Schlafbereichen den Sonnenuntergang. Von den Balkonen, der Terrasse und Flächenfenstern haben Sie freien Blick auf die Harburger Burg. Die Abendsonne lädt Freiluftliebhaber ein, auf Balkon oder Terrasse zu dinieren und den Sonnenuntergang zu betrachten. Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr geschmackvoller offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Der großzügige, überdachte Balkon lässt Ihre Blicke in die Ferne schweifen und bietet Schutz vor direkter Sonne und Regen. Ein Tageslichtbad, mit Badewanne, WC und bodengleicher Dusche schafft ein besonderes Wohlfühlambiente. Das helle Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und eine wundervolle Aussicht auf die Burg. Im Dachgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes großes Wohnzimmer mit Balkon ohne Überdachung - perfekt für Sonnenanbeter. Ein weiteres Zimmer lässt Freiheit für ein 2. Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer. Im 2. Tageslichtbad befindet sich ebenfalls eine bodengleiche Dusche, Badewanne und WC. Die Souterrain-Wohnung verfügt über einen separaten Eingang. Sie besteht aus einem offenen Wohn- und Essbereich, einer hochwertigen Küchenzeile (aktuell auf den Bildern noch nicht zu sehen), einem integrierten Schlafbereich, sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC. Denkbar wäre auch, diese Einheit als Praxis oder Therapieräumlichkeiten zu nutzen. Die Immobilie wurde nach neuesten Energiekonzepten erstellt und bietet somit eine effiziente und nachhaltige Wohnung auf 3 Ebenen. Da es sich um einen Neubau handelt, lag der Energieausweis bei Exposé-Erstellung noch nicht vor. Dieser wird nach Fertigstellung nachgereicht. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Ihre Ansprechpartnerin für Vermietungen (Heike Schimandl - Tel. 09081 604267-24) freut sich auf Ihren Anruf oder Ihre Anfrage über das Kontaktformular. Für die Mieterauswahl arbeiten wir mit Selbstauskunft und Bonitäts- sowie Gehaltsnachweis. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen, einen Rückruf tätigen oder eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Ausstattung und Details

- + Neubau nach dem neuesten Energiekonzept erstellt
  - + Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen in Holzoptik
  - + Fußbodenheizung
  - + Deckenspots
  - + 2 Balkone und 1 Terrasse mit Blick auf die Burg Harburg
  - + Garten
  - + 2 Tageslichtbäder mit bodengleicher Dusche, Badewanne und WC im Erdgeschoss und im Dachgeschoss
  - + 1 Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und WC im Souterrain
  - + Wohnen/Essen/Kochen im Erdgeschoss mit moderner Einbauküche
  - + Großes Wohnzimmer im Dachgeschoss
  - + Großes Zimmer im Souterrain mit Einbauküche und Badezimmer, denkbar auch als Praxis, dank zusätzlichem Eingang
  - + Sonnenaufgang in den Küchenbereichen, Sonnenuntergang in den Wohn- und Schlafzimerbereichen
- 
- + 2 große Balkone und 1 Terrasse mit Blick auf die Harburger Burg
  - + Wasserenthärtungsanlage
  - + Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Gemeinschafts-Waschkeller
  - + Drei Pkw-Stellplätze vor dem Haus



Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Alles zum Standort

Die Stadt Harburg (Schwaben) liegt im Landkreis Donau-Ries zwischen Donauwörth und Nördlingen. Der historische Stadtkern grenzt direkt an das teilweise romantische Ufer der Wörnitz. Harburg zählt ca. 5.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über eine direkte Anbindung an die B25, einen Bahnhof im Ort, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein mannigfaltiges Freizeitangebot. Der Harburger Bahnhof ist in weniger als fünf Minuten zu Fuß erreichbar und bietet gute Anbindung nach Nördlingen, Donauwörth und Augsburg, München. Oberhalb der Stadt Harburg steht die gleichnamige Burg, eine umfangreiche mittelalterliche Anlage aus dem 11./12. Jahrhundert. Der Zustand des 18. Jahrhunderts ist in wesentlichen Teilen erhalten. An der Romantischen Straße, mitten im Herzen von Bayerisch-Schwaben gelegen, ist Harburg aufgrund seiner mittelalterlichen Burganlage und seiner malerischen Altstadt am Ufer der Wörnitz weithin bekannt. Die Immobilie selbst steht in direkter Nähe der Altstadt von Harburg in exponierter Lage.

Objektnummer: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Weitere Informationen

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: 24248050 - 86655 Harburg – Harburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)