

Harburg / Ebermergen – Harburg

# Charmante Villa in Alleinlage mit Weitblick – Ein Refugium mit Charme und Geschichte in Ebermergen

Objektnummer: 25248056



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

KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 6.649 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

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

Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25248056                  |
| Wohnfläche   | ca. 202 m²                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1903                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 780.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1980                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 325.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1903           |

Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1903 thront in exponierter Höhenlage über dem Harburger Stadtteil Ebermergen – umgeben von Natur, mit einem atemberaubenden Blick über das Dorf und weit in die Landschaft des Donau-Ries hinein. Das rund 6.600 m<sup>2</sup> große Anwesen liegt zum Großteil eingebettet in ein geschütztes Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und bietet ein unvergleichliches Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Das historische Gebäude mit Jugendstilelementen beeindruckt durch seinen architektonischen Charakter und großzügige Raumstrukturen auf über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Schon beim Betreten des Erdgeschosses – bedingt durch die Hanglage teilweise Hochparterre – entfaltet sich das besondere Flair: eine Küche, ein Esszimmer mit Terrasse und ein stilvolles Wohnzimmer bilden das Herzstück der Etage.

Im Obergeschoss, der sogenannten Bel Etage, befinden sich drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein Balkon mit herrlichem Fernblick. Das ausgebaute Dachstudio mit zwei weiteren Zimmern, einem Abstellraum und einer fast majestätischen Aussicht unterstreicht den einzigartigen Charme dieses Hauses.

Zur Ausstattung gehören originale Butzen- und Bleiglasfenster, edle Parkettböden sowie Teppich. Die Substanz der Immobilie ist sehr gepflegt, eine Modernisierung auf heutigen Wohnstandard eröffnet zusätzliches Potenzial.

Besonders hervorzuheben ist das am Hang gelegene Nebengebäude mit großzügiger Doppelgarage und integrierter Werkstatt sowie ein weiteres, ehemaliges Gesindehaus, das heute als Technikhaus dient.

Kunst und Kreativität prägen die Geschichte des Hauses – Bauherr und späterer Eigentümer waren Künstler. Diese Atmosphäre ist bis heute spürbar und macht das Anwesen zu einem inspirierenden Rückzugsort inmitten der Natur. Ein echtes Liebhaberstück für Kenner historischer Immobilien – mit Platz, Aussicht und Geschichte.

Wenn Sie mehr über dieses besondere Anwesen erfahren möchten, senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Details und Grundrissen zu.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag der Energieausweis noch nicht vor. Dieser wird spätestens bei der Besichtigung nachgereicht.

Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Ausstattung und Details

- + Villa aus dem Jahr 1903 mit Jugendstilelementen
- + exponierte Lage auf einer Anhöhe auf einem 6.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- + gut 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Erdgeschoss mit Küche, Esszimmer und Wohnzimmer Hochparterre aufgrund Hanglage
- + Bel Etage mit drei Schlafzimmern, Bad, WC und Balkon
- + ausgebautes Dachstudio mit überwältigendem Blick in die Ferne und 2 Räumen/Schlafzimmer zzgl. Abstellraum
- + am Hang gelegene großzügige Doppelgarage mit Werkstatt
- + Grundstück teilweise umgeben von Naturschutzgebiet
- + Immobilie in sehr gepflegtem Zustand - eine Modernisierung auf heutigen Wohnstandard ist angebracht
- + weiteres früheres Gesindehaus, heute Technikhaus auf dem Grundstück
- + teilweise Butzenfenster und Bleifenster
- + Parkettböden und Teppich

Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Alles zum Standort

Dieses Anwesen hat eine besondere und exponierte Lage auf einer Anhöhe in Ebermergen mit herrlichem Blick über den Ort und in die Ferne. Das Grundstück ist größtenteils umgeben von einem Naturschutzgebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet). Ebermergen ist ein Stadtteil von Harburg. 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 Verkehrsanbindung an die B25, einen Bahnhof im Ort (ca. 3 Minuten Fußweg), diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein mannigfaltiges Freizeitangebot.

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. Die Burg gehört den Fürsten Wallerstein. 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.

Ebermergen liegt gut 10 Minuten nordwestlich von Donauwörth, wo Airbus mit seinen rund 7.800 Mitarbeitern einen großen Firmensitz unterhält. Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Wörnitz, auch die romantische Prachtstraße im Herzen Donauwörths zeugt vom Reichtum und der Bedeutung der ehemals Freien Reichsstadt. Das moderne Regionalzentrum ist Große Kreisstadt mit Sitz des Landratsamtes. Aufgrund ihrer zentralen Lage an fünf charakteristisch-unterschiedlichen Landschaften ist das gut 20.000 Einwohner zählende Donauwörth ein beliebtes Domizil und idealer Ausgangspunkt für Radl-Fans, Wanderfreunde oder Ausflugstouristen. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel und mittelständischem Gewerbe. Am Ort sind Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie ein Gymnasium vorhanden. Bei Donauwörth kreuzen sich die Bundesstraßen 2 (Nürnberg – Augsburg), die von Donauwörth bis Augsburg autobahnartig ausgebaut ist, B 16 (Ulm – Regensburg) und B 25 (Uffenheim/Würzburg – Donauwörth). Der Bahnhof Donauwörth ist ein Eisenbahnknoten mit der Fernverkehrsstrecke von Augsburg nach Nürnberg, der Donautalbahn nach Ingolstadt/Regensburg und Ulm und ist Ausgangspunkt der Riesbahn nach Aalen. Alle vier Richtungen werden unter der Woche stündlich, nach Augsburg halbstündlich bedient. Mit über 50 Verbindungen pro Tag erreichen Sie von Donauwörth aus München, einige Verbindungen mit dem ICE.

Objektnummer: 25248056 - 86655 Harburg / Ebermergen – Harburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 325.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25248056 - 86655 Harburg / 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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