

Wemding – Wemding

Großzügiges besonderes Einfamilienhaus in Hanglage mit traumhaftem Ausblick

????????? ??????????: 24248077



www.von-poll.com

???? ??????: 680.000 EUR • ??????????: ca. 254,61 m² • ?????????: 7.5 • ??????? ????: 812 m²

???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248077
????????????	ca. 254,61 m ²
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7.5
????????????? ??? ?????????	6
?????????	2
????? ?????????????	2003
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	680.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2022
????????? ?????????????	???????
?????????????????????	ca. 145 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	88.90 kWh/m ² a
??????????????	05.06.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



**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?

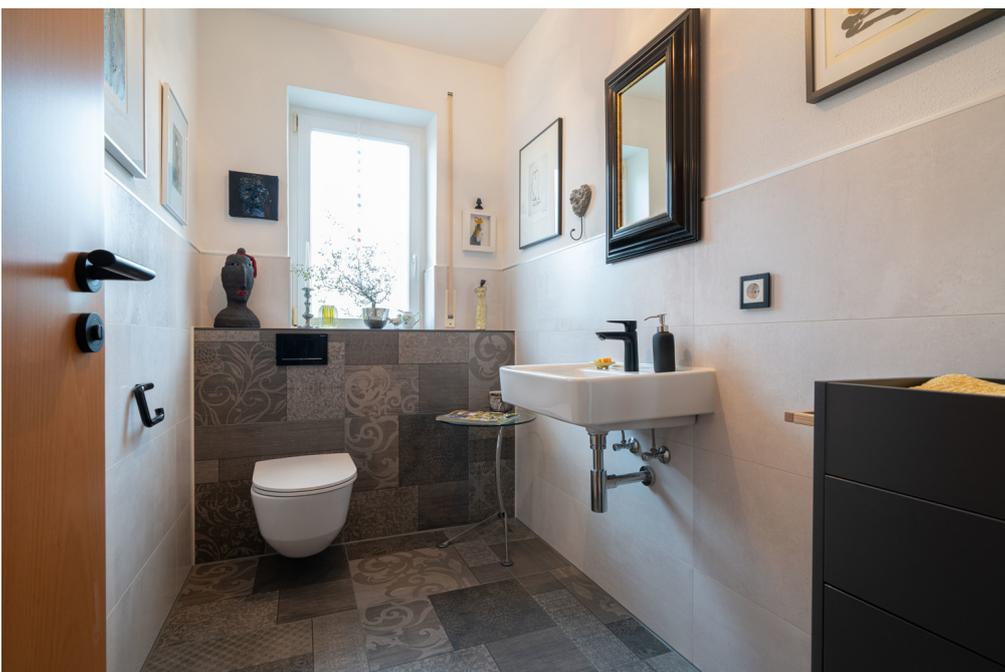
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

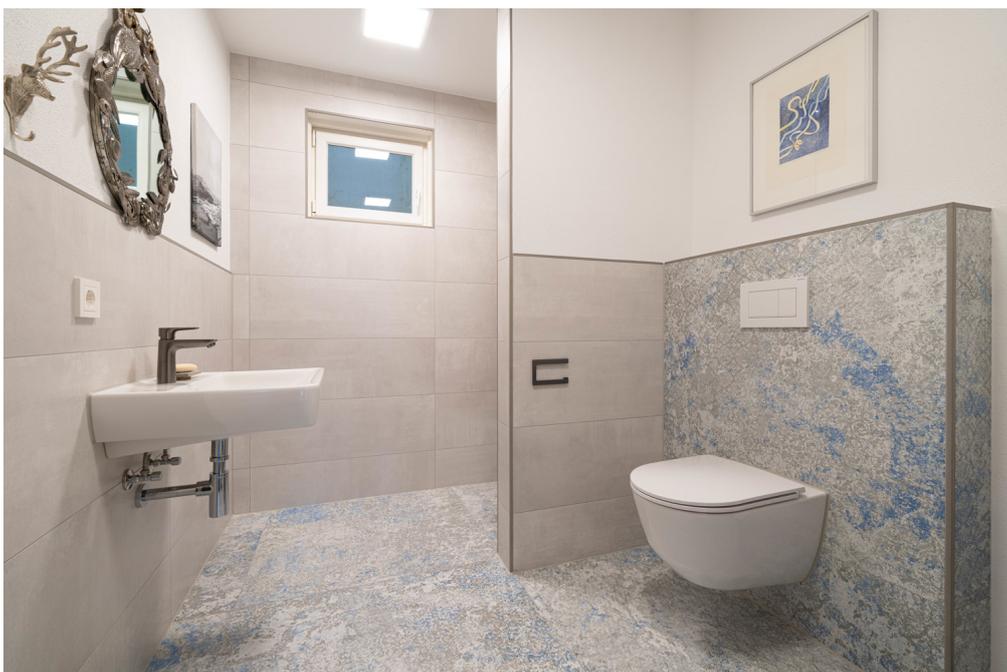
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



??????? ???????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?? ????????

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

???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

??? ?????? ???????????

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 2003 erbaut und teilweise von 2020 bis 2022 modernisiert. Es befindet sich auf einem ca. 812 m² großen Hanggrundstück mit einem atemberaubenden Ausblick über Wemding. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 254,61 m², die sich auf drei Etagen verteilt und Ihnen reichlich Platz bietet, um sich individuell einzurichten. Insgesamt verfügt das Haus über 7,5 Zimmer, darunter 6 mögliche Schlafzimmer und 2 Badezimmer (eines im Dachgeschoss und eines im Untergeschoss), ein Gäste-WC ist im Erdgeschoss untergebracht. Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit ca. 47,55 m² ist mit Fliesen ausgestattet und bietet drei Zugänge auf den beachtlichen Sonnenbalkon, um sich jederzeit eine kleine Auszeit zu nehmen und den Ausblick zu genießen. Auch an regnerischen Sommertagen können Sie unter der überdachten Fläche des Balkons die frische Luft genießen. Für wohlige Temperaturen und besondere Atmosphäre sorgt in den kalten Herbst- und Wintermonaten der zusätzliche Holzofen. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, hochwertige Fliesen im Gäste-WC und im Badezimmer des Untergeschosses, eine neu- und hochwertige Einbauküche, doppelt verglaste Kunststoffenster, teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet, sind nur ein paar Ausstattungsmerkmale, die diese besondere Immobilie zu bieten hat. Selbst das Arbeiten von Zuhause fällt Ihnen hier leicht. Hierfür steht Ihnen ein rund 20 m² großes Büro im Untergeschoss zur Verfügung, das speziell dafür ausgestattet wurde. Zu den weiteren Merkmalen des Hauses zählen zwei Garagenstellplätze, die praktischen Stauraum oberhalb und unterhalb ermöglichen. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 145,92 m², wodurch Sie reichlich Platz finden, um sowohl Dinge des täglichen Bedarfs oder Gegenstände, die nicht regelmäßig genutzt werden, zu verstauen. Eine Zisterne für die Gartenbewässerung und eine PV-Anlage mit einer Leistung von 9,9 kWh und einer Laufzeit bis 2036, erspart Ihnen hohe Nebenkosten. Das ruhige Wohngebiet punktet zudem mit einem liebevoll angelegten Garten und einem tollen Obstbaumbestand. Im Jahr 2022 wurde eine neue Bepflasterung vor dem Haus vorgenommen. Die Modernisierungen aus den Jahren 2021 und 2020 umfassen unter anderem die Erneuerung des Balkons, der Terrasse, Bodenbeläge im Wohn- und Esszimmer, den Fassadenanstrich, eine Komplettrenovierung im Innenbereich, die Installation eines Treppenlifts sowie die Erneuerung des Gäste-WCs, des Badezimmers im Untergeschoss, der Dusche im Dachgeschoss und der Einbau einer neuen Küche. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine großzügige Wohnfläche, einen sehr gepflegten und neuwertigen Zustand, eine idyllische Lage mit einem fantastischen Ausblick, sowie eine zeitgemäße Ausstattung, die den modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Durch die zahlreichen Zimmer und die verschiedenen Modernisierungen eignet sich die Immobilie ideal für Familien, die auf der Suche nach

einem gemütlichen und großen Zuhause in ruhiger Umgebung sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen.

??????? ???????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

???????????????? ???? ??????????

- + Baujahr ca. 2003, teilweise modernisiert 2020 bis 2022
 - + ca. 812 m² Hanggrundstück mit atemberaubenden Ausblick über Wemding
 - + ca. 254,61 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Etagen
 - + ca. 145,92 m² Nutzfläche und ca. 445 m² Gartenfläche
 - + großzügige Sonnenterrasse
 - + modernes Gäste-WC
 - + zwei Badezimmer (DG und UG)
 - + Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidezimmer
 - + Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
 - + teilweise Parkettböden und hochwertige Fliesen im Gäste-WC und Bad (UG)
 - + neuwertige Einbauküche inklusive
 - + Kunststofffenster mit Doppelverglasung
 - + teilweise elektrische Rollläden
 - + Beheizung über Holzofen möglich, neuwertiger (2023) Holzofen inklusive
 - + zwei Garagenstellplätze (unterkellert)
 - + Zisterne für die Gartenbewässerung
 - + PV-Anlage mit 9,9 kWh und Laufzeit bis 2036
 - + ruhiges Wohngebiet mit liebevoll angelegtem Garten und tollem Obstbaumbestand
- Modernisierungen:
- + 2022: Neue Bepflasterung vor dem Haus
 - + 2021: Balkon, Terrasse und Bodenbelag im Wohnzimmer erneuert; Fassadenanstrich
 - + 2020: Innen komplett gestrichen; Treppenlift installiert; Gäste-WC EG, Dusche DG, Bad UG erneuert; neue Einbauküche

???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

??? ??? ??? ????????????

Das als Wallfahrts- und Fuchsienstadt bekannte Wemding liegt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries am Rande des durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Kraters im gleichnamigen Geopark. Geprägt wird der ca. 5.700 Einwohner zählende Ort von einem starken Einzelhandel und Gewerbe, aber auch von international wie überregional tätigen Unternehmen. Kindergärten, eine schulvorbereitende Einrichtung sowie Grund-, Mittel- und Realschule sind vorhanden und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls am Ort. Zahlreiche regionale und überregionale Rad- und Wanderwege führen durch die Fluren und Forste Wemdings. Die Wallfahrtsstadt ist Etappenort des Bayerisch-Schwäbischen Jakobsweges und durch den „Frankenweg“ an das Fernwanderwegenetz angeschlossen. Der Naturpark „Altmühltal“ liegt nur wenige Autominuten entfernt.

??????? ????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 88.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

???????? ??????????: 24248077 - 86650 Wemding – Wemding

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ?????????? Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com