

Monheim – Monheim

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und luxuriöser Ausstattung in Hanglage

Objektnummer: 24248103



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

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 379,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.381 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

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

Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24248103
Wohnfläche	ca. 379,88 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 233 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	30.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.07.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## 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: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)



Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Die Immobilie



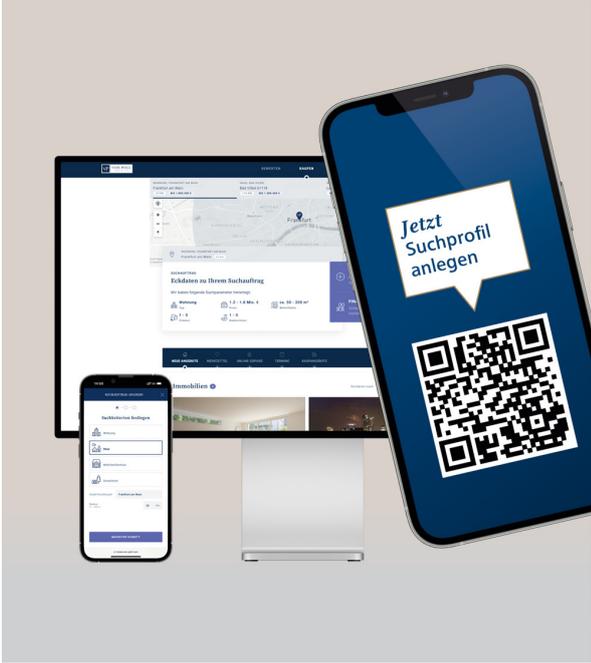
Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## 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: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## 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: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Ein erster Eindruck

Dieses atemberaubende und exklusive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, gebaut in massiver Bauweise im Jahr 1971 und kernsaniert sowie erweitert im Jahr 2008, erfüllt all Ihre Wohnträume. Die Immobilie bietet nicht nur eine beeindruckende Gesamtwohnfläche von ca. 380m<sup>2</sup> und eine großzügige Nutzfläche von ca. 240m<sup>2</sup>, sondern auch eine Vielzahl an luxuriösen, komfortablen und nachhaltigen Details, die Ihr Wohnerlebnis einzigartig machen. Das Grundstück mit ca. 1.381m<sup>2</sup> bietet neben der Doppelgarage noch vier weitere Stellplätze, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Sie und Ihre Gäste vorhanden sind. Das durchdachte Raumkonzept, die hochwertigen Materialien und die umfassende Ausstattung machen dieses Einfamilienhaus zu einem wahren Juwel. Das gesamte Haus ist mit hochwertigen Natursteinböden, edlen Fliesen und stilvollen Parkettböden ausgestattet. Die Heiztechnik dieser Immobilie ist auf dem neuesten Stand: Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und effiziente Beheizung des Hauses, während das Untergeschoss zusätzlich mit einer Gastherme ausgestattet ist. Seit 2009 trägt eine Photovoltaikanlage zur Nachhaltigkeit bei, indem sie den erzeugten Strom vollständig ins Netz einspeist. Der exklusive Hauptwohnbereich erstreckt sich majestätisch über das Erd- und Dachgeschoss und bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 252 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem luxuriösen, beheizten Wintergarten, ausgestattet mit einer automatischen Beschattungsanlage und beeindruckenden Glasfronten, die nahtlos auf den Süd-Westbalkon führen. Dieser Balkon, der die gesamte Südseite des Hauses einnimmt, ist von mehreren Zimmern aus zugänglich und bietet Ihnen einen wundervollen Ausblick sowie einen atemberaubenden Außenkamin, der sowohl vom Balkon aus befeuert werden kann als auch von der Terrasse im Untergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich zudem der weitläufige Wohnbereich, der mit einem traditionellen Grundofen ausgestattet ist und ebenfalls Zugang zum Balkon bietet. Die großzügige offene Küche mit einem Bereich für Hausarbeit lässt keine Wünsche offen und verfügt über einen angrenzenden Vorratsraum, einen Einbauschränk mit Schiebetüren für Ihre Waschmaschine sowie einen direkten Zugang zur Doppelgarage. Darüber hinaus erwarten Sie auf dieser Etage zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, ein Büro mit eigenem Balkon und separatem Außeneingang, ein luxuriöses Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Eckbadewanne, Bidet, WC und Doppelwaschtisch, ein Gäste-WC und eine beeindruckende und stilvolle Diele mit einer geschwungenen Natursteintreppe, die Sie in das Dachgeschoss führt. Von der großzügigen Galerie im Dachgeschoss blicken Sie direkt auf den imposanten Wintergarten sowie auf den hellen Wohnbereich. Ein Abstellraum mit ca. 73m<sup>2</sup> Nutzfläche (kann als Wohnraum ausgebaut werden) und ein Dachboden als zusätzlicher Stauraum komplettieren das Angebot im Dachgeschoss. Das Untergeschoss beeindruckt mit einem

exklusiven Wellnessbereich, der eine Sauna, einen Whirlpool und ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC umfasst. Zusätzlich befindet sich hier der Heizungs- bzw. Technikraum der Immobilie. Die Einliegerwohnung mit ca. 128m<sup>2</sup> Wohnfläche im Untergeschoss ist über eine zweite Hofeinfahrt erreichbar und verfügt über einen offenen Koch-, Wohn- und Essbereich, ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC, zwei helle Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer. Von den Schlafzimmern, und vom Wohnbereich gelangen Sie auf die große überdachte Terrasse, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Einliegerwohnung verfügt über zwei Zugänge und ist somit von Außen und vom Untergeschoss des Hauptwohnbereiches zu erreichen. Lassen Sie sich von seinem edlen Gesamtkonzept bei einer persönlichen Besichtigung von uns überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung ermöglichen. Unterstützung können Sie hierfür bei VON POLL FINANCE erfahren. Unsere Kollegen stellen Ihnen gerne kostenfrei und unverbindlich ein Hypothekenzertifikat aus.

Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Ausstattung und Details

- + freistehendes hochwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- + 2008 kernsaniert und Anbau des Westtrakts
- + 380m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche (252m<sup>2</sup> Hauptwohnbereich, 128m<sup>2</sup> Einliegerwohnung)
- + Einliegerwohnung zur Nutzung als Gewerbe denkbar
- + großes Grundstück (2 Flurstücke), ca. 1.381 m<sup>2</sup> in ruhiger Hanglage mit herrlichem Ausblick
- + Energieeffizienzklasse A
- + Photovoltaikanlage von 2009
- + beheizter Wintergarten mit automatischer Beschattungsanlage
- + Grundofen im Wohnbereich
- + Außenkamin mit der Möglichkeit einer Befuerung von Balkon (EG) und Terrasse (UG)
- + überwiegend Fußbodenheizung
- + Wärmepumpe Hersteller Stiebel Eltron WPF 13 F Sole-Wasser-Wärmepumpe mit 13 kW
- + Gastherme Hersteller Buderus Logamax plus GB 152 Gasbrennwertkessel mitsamt eigenem Warmwasserspeicher
- + Doppelgarage mit Zugang zum Haus
- + elektrische Rollläden und Garagentor
- + 4 Außenstellplätze für Sie und Ihre Gäste
- + 2 Bäder und Dusche sowie WC im Wellnessbereich
- + Wellnessbereich im Untergeschoss mit eigener Sauna und Whirlpool
- + Gäste-WC
- + Geräteraum unterhalb der Doppelgarage
- + Brunnen im Garten

Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Alles zum Standort

Der malerische Ort Monheim ist der Mittelpunkt des Erholungsgebietes Monheimer Alb. Die Stadt mit 5.900 Einwohnern hat eine große Vergangenheit: Sie beherbergte bis 1533 ein berühmtes Benediktinerinnenkloster mit Reliquien der Heiligen Walburga, die noch heute in der Stadtpfarrkirche St. Walburga besichtigt werden können. Eine Gedenktafel erinnert daran, dass Martin Luther 1518 auf der Flucht aus Augsburg hier übernachtete. Das Jurastädtchen liegt am Schnittpunkt von Franken, Schwaben und Bayern und gehört zum Landkreis Donau-Ries in Bayerisch-Schwaben. Das Umland beeindruckt durch ein großes Natur- und Freizeitangebot und lässt sich bei vielfältigen Aktivitäten als Bindeglied zwischen dem Ferienland Donau-Ries und dem Naturpark Altmühltal erleben. Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind vor Ort, weiterführende Schulen können in Donauwörth (18 km), Treuchtlingen (17 km) oder Oettingen (26 km) besucht werden. Neben einem starken Einzelhandel und mittlerem Gewerbe ist in Monheim das international tätige Unternehmen HAMA beheimatet. Das Objekt befindet sich in einer sehr ruhigen Hanglage mit atemberaubendem Ausblick über Monheim.

Objektnummer: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 30.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24248103 - 86653 Monheim – Monheim

## 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)