

Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

# Teilsaniertes Bauernhaus in ländlicher Idylle

Objektnummer: 25248010



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

KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 328 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

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

Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25248010
Wohnfläche	ca. 69,6 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	155.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	377.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Die Immobilie



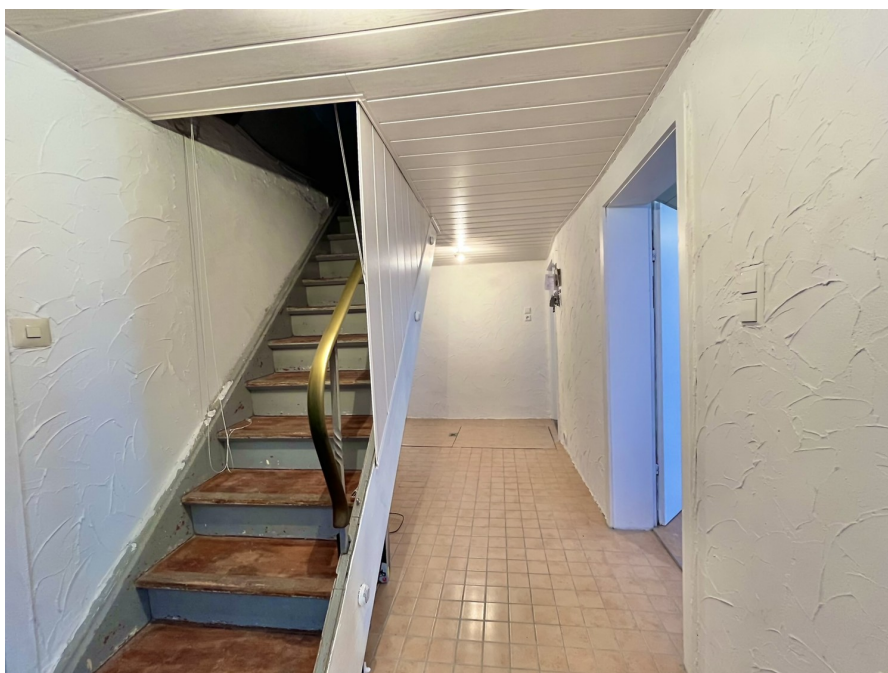
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## 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)

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: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 69,6 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> auf einem sonnigen Grundstück von ca. 328 m<sup>2</sup>. Das ehemals landwirtschaftliche Anwesen, erbaut ca. 1900 - 1945, wurde zuletzt in den Jahren 2020 bis 2024 umfangreich modernisiert, darunter die Erneuerung der Elektroinstallation, Wasserleitungen und Kunststofffenster. Auch die Boden- und Badfliesen, der Innenputz sowie der Fassadenanstrich wurden im Zuge der Modernisierung erneuert. Das Haus umfasst insgesamt drei Zimmer, davon ein Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit neuen Fliesen ausgestattet und präsentiert sich in einem modernen Zustand. Die vorhandene Einbauküche bietet neben den üblichen Einrichtungen auch einen zusätzlichen Holzherd, der nicht nur nostalgischen Charme versprüht, sondern auch funktionalen Nutzen bringt und von einem Pellets-Ofen im Wohn- und Essbereich ergänzt wird. Es wurden bereits Heizkörper angeschafft, jedoch noch keine Zentralheizung installiert. Diese Gegebenheit bietet potenziellen Käufern die Möglichkeit, die Heizsituation nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen individuell zu gestalten. Westlich an das Wohnhaus angeschlossen und über das Obergeschoss direkt verbunden sind die Scheune und der ehemalige Stall. Der Außenbereich schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Raum zur Entfaltung. Ob für den Anbau von Pflanzen, als Spielfläche für Kinder oder als Ort der Entspannung. Dieses Einfamilienhaus bietet eine solide Basis, um es mit eigenen Ideen weiterzuentwickeln und ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Sie sind interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter der Tel.: 0906 12 79 97-0

Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Ausstattung und Details

- + grundlegende Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt:  
Fenster, Wasserleitungen, Stromleitungen, Fliesen, Putz, Fassade, Decken
- + ruhige Lage
- + Dank der Nebengebäude viele Nutzungsmöglichkeiten
- + keine Zentralheizung, jedoch Heizkörper bereits vorhanden

Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich am Ortsrand des Fremdinger Ortsteils Herblingen. Die lockere Anordnung der Gebäude lädt dazu ein, die Schönheit der Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Hier findet man nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Ort, an dem Tradition und Natur in perfekter Harmonie miteinander verschmelzen. Das Dorf am Nonnenberg liegt am Nordrand des Rieses, einem durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Krater im gleichnamigen Geopark. Zahlreiche Rad- und Wanderwege durch die einzigartige Naturlandschaft bieten abwechslungsreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Mitten im Ferienland Donau-Ries gelegen und nur 30 km entfernt vom Fränkischen Seenland offenbaren sich weitere vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung. Als Ortsteil der 2.000 Einwohner zählenden Gemeinde Fremdingen verfügt Herblingen über eine gute Infrastruktur für das tägliche Leben, wie Grundschule, Kindergarten und Waren des täglichen Bedarfs. In weniger als 30 Minuten ist die Autobahnanbindung zur A 7 erreichbar. Somit ist eine schnelle Erreichbarkeit von Stuttgart und München (jeweils unter 2 Stunden) garantiert. Darüber hinaus sind die Städte Oettingen (ca. 12 km) und Nördlingen (ca. 17 km), die Kreisstadt Donauwörth (ca. 47 km) und Ulm (ca. 100 km) schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 377.62 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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 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.

**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: 25248010 - 86742 Fremdingen / Herblingen – Fremdingen

## 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)