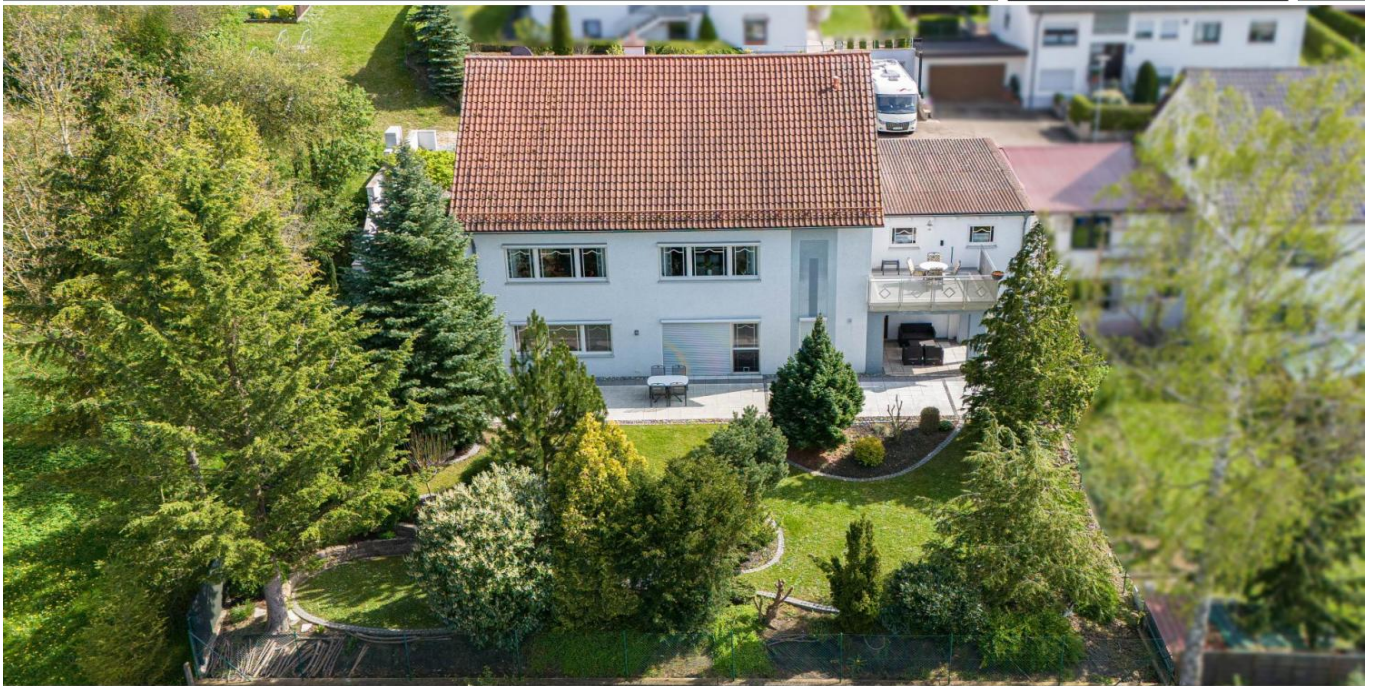


Wemding / Amerbach – Wemding

# Exklusives Anwesen: Geräumiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung + malerischem Ausblick

Número de propiedad: 24248059



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

PRECIO DE COMPRA: 639.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 283,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 856 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## De un vistazo

Número de propiedad	24248059
Superficie habitable	ca. 283,9 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	7.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	639.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	130.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	12.05.2024	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



**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)

The image shows a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet and a smartphone display a real estate valuation report. The report includes a "Marktpreis" section with a price of 296,294€ and a "Marktpreis" section with a price of 4.150€.



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad





Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

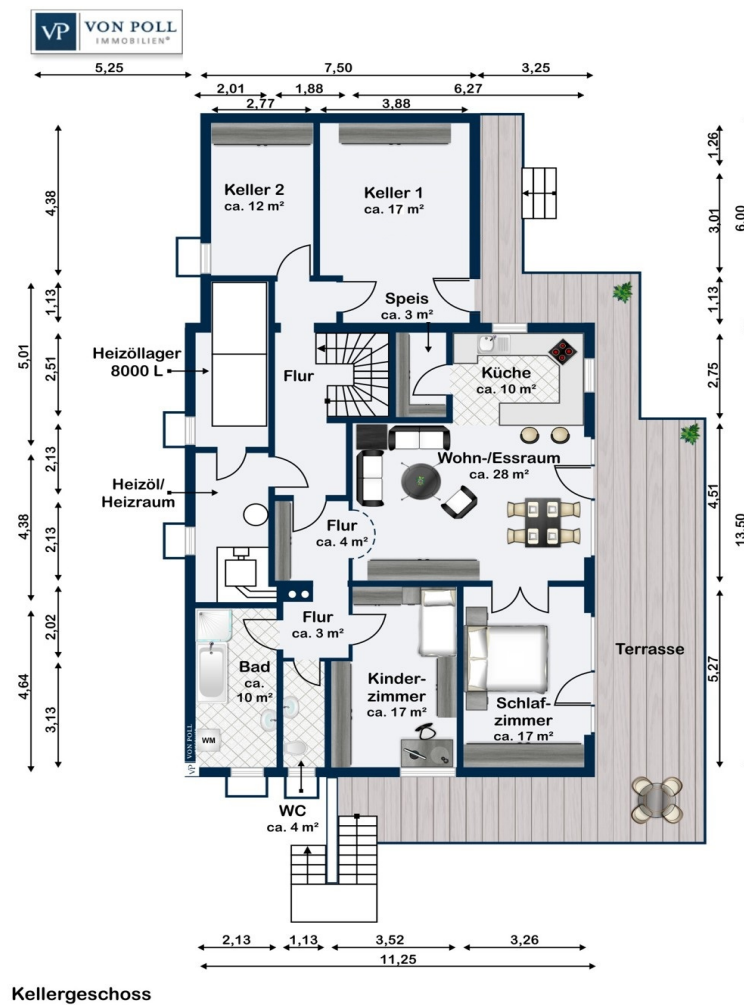
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## Una primera impresión

Dieses gepflegte und sehr geräumige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 befindet sich auf einem ca. 856 m<sup>2</sup> schönen Hanggrundstück und bietet eine Wohnfläche von großzügigen ca. 283,9 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 3 Etagen inklusive einer Einliegerwohnung mit ca. 93,96 m<sup>2</sup> verteilt. Das Haus verfügt über 7,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und 2 separate WCs. Zwei Garagenstellplätze, die unterkellert sind, bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie überzeugt mit einer Vielzahl von modernen Ausstattungen, die Ihren Wohnkomfort erhöhen. Dazu gehören zwei Einbauküchen, ein Saunaanschluss im Untergeschoss, eine Zisterne mit ca. 10.000 Liter Fassungsvermögen, eine Fernwärme- und Glasfaseranschlussvorbereitung am Grundstück, eine Klimaanlage im Dachgeschoss sowie eine ruhige Lage mit einem wunderschön angelegten Garten. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung mit zusätzlicher Fußbodenheizung. Auch der helle Wintergarten verfügt über eine Fußbodenheizung, einen Holzkamin, eine automatisch gesteuerte Dachbeschattung und bietet daher einen gemütlichen Rückzugsort. In den letzten Jahren wurden verschiedene Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt, um die Immobilie auf den aktuellen Stand zu bringen. Im Jahr 2021 wurden die Bodenbeläge im Untergeschoss und die elektrischen Anschlüsse im großen Kellerraum erneuert. 2019 wurde die Heizung, die beiden WC's im Erd- und Dachgeschoss sowie die bodengleiche Dusche - ebenso im Dachgeschoss - eingebaut. Im Jahr 2010 erfolgte die Installation einer Klimaanlage im Dachgeschoss, 2008 wurde eine neue Schiebetür zum Wintergarten eingebaut und 2000 neue Fenster mit Doppelverglasung eingesetzt. Auch der Anbau eines Wintergartens mit Holzkamin und Fußbodenheizung, sowie ein neuer Betonbalkon wurden im selben Jahr hinzugefügt. Die ruhige Lage des Hauses bietet einen malerischen Ausblick und einen liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Umgebung ist geprägt von einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ideales Zuhause für eine Familie, die viel Platz und Komfort schätzt. Es gibt ebenso die Möglichkeit die Einliegerwohnung im Untergeschoss zu vermieten, um die monatliche Finanzierungsrate zu reduzieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen.

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## Detalles de los servicios

- + ca. Baujahr 1990, modernisiert zuletzt 2021
  - + ca. 856 m<sup>2</sup> Hanggrundstück
  - + ca. 283,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Etagen inkl. Einliegerwohnung mit ca. 93,96 m<sup>2</sup>
  - + zwei Garagenstellplätze (unterkellert)
  - + Zisterne mit ca. 10.000 Liter Fassungsvermögen
  - + Saunaanschluss im UG ist vorbereitet
  - + inklusive zwei Einbauküchen
  - + teilweise Marmorböden
  - + Fernwärmeanschluss und Glasfaser sind am Grundstück vorbereitet
  - + ruhige Lage mit tollem Ausblick und liebevoll angelegtem Garten
  - + separate Abrechnung von Wasser und Heizung in der ELW möglich
  - + ELW mit separatem Zugang auf der Rückseite
- Modernisierungen und Sanierungen:
- + 2021: Erneuerung Bodenbeläge im UG und elektrische Anschlüsse im großen Kellerraum, Renovierung der kompletten ELW
  - + 2019: Erneuerung Heizung (ca. 8.000 Liter) mit elektrischer Regelung der Fußbodenheizung, WC's, bodengleiche Dusche im DG
  - + 2010: Einbau Klimaanlage im DG (bis auf 8 erweiterbar)
  - + 2008: Neue Schiebetür zum Wintergarten
  - + 2000: Neue Fenster (innen Kunststoff, außen Aluminium) mit Doppelverglasung inklusive elektrische und zentral steuerbare Rollläden aus Aluminium, neuer Betonbalkon mit Edelstahlgeländer, Anbau Wintergarten mit Holzkamin, Fußbodenheizung und automatisch gesteuerter Dachbeschattung,

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in Amerbach, einem Ortsteil von Wemding (ca. 2 km entfernt) und hat zusammen ca. 700 Einwohner. 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. 5.781 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.

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2024. Endenergieverbrauch beträgt 130.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 Condado de 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)