

Alerheim – Alerheim

# Hübsches gepflegtes Haus in romantischer Lage

????????? ??????????: 24248096



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

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 125,79 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 356 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

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

???????? ??????????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248096	????? ???????	298.000 EUR
????????????	ca. 125,79 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2023
????????????	1	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1992	????????????????????????	ca. 31 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????????????????	?????????	190.00 kWh/m²a
	??????	??????????????	
??????????????	10.07.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	F
????????? ???		??????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

?? ?????????





??????? ???????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

?? ????????





??????? ????????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

?? ????????





??????? ????????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

?? ????????





??????? ????????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

?? ????????





??????? ???????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

?? ????????



??????? ????????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

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

Tauchen Sie ein in das charmante Leben in diesem zauberhaften Einfamilienhaus, das 1992 erbaut und 2012 liebevoll erweitert und zuletzt 2023 renoviert wurde. Dieses schöne Heim bietet eine wunderbare Lage direkt an einem malerischen Flösschen in Alerheim-Bühl im Donau-Ries. Hier finden Sie Ruhe und Geborgenheit, umgeben von Natur und mit einem Hauch von Romantik. Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen, L-förmigen Wohn-/Essbereich, der genügend Platz für gemütliche Abende am schönen Kamin bietet. Die neuwertige Einbauküche bietet ausreichend Stauraum sowie moderne Geräte. Direkt an die Küche angrenzend, befindet sich zudem eine praktische Vorratskammer. Ein zusätzlicher Technik-/Abstellraum bietet Platz für Haushaltsutensilien. Über den Windfang gelangen Sie ins Haus und direkt in den großzügigen Essbereich. Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist perfekt für erholsame Nächte. Ein Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort für Ihre Gäste. Das große Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Wanne, einer Dusche, zwei Waschbecken, einem WC sowie Platz für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Eine überdachte, nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, die ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Ein großes Durchgangszimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und führt zum Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und ein perfekter Ort für Ruhepausen ist. Der Außenbereich des Hauses umfasst eine geschützte Einzelgarage, die Sicherheit für Ihr Fahrzeug bietet. Ein praktisches Holzlager bietet ausreichend Platz für Ihr Brennholz. Der gepflegte Garten erfreut Pflanzenliebhaber und ist ein sicherer Spielbereich für Kinder. Die Böden des Hauses bestehen aus hochwertigem Parkett, stilvollen Fliesen und pflegeleichtem Laminat, was für eine wohnliche Atmosphäre sorgt. Zweifachverglaste Fenster bieten Isolierung und Energieeffizienz. Die Zentralheizung wird mit Flüssiggas betrieben. Dieses liebevoll gepflegte Haus in Alerheim-Bühl im Donau-Ries ist ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber und Romantiker. Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre und dem Charme dieses Hauses. Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.



??????? ???????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

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

- + Doppelhaushälfte Baujahr 1992, erweitert 2012 und laufend renoviert
- + Grundstücksfläche ca. 356 m<sup>2</sup>
- + Garten eingezäunt
- + Wohnfläche ca. 126 m<sup>2</sup>
- + 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- + überdachte Terrasse und Balkon
- + Einzelgarage
- + großes Badezimmer mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC und Platz für Waschmaschine und Trockner
- + Gäste-WC
- + Küche mit Einbauküche inkl. Elektrogroßgeräte
- + Vorratskammer
- + Technik-/Abstellraum
- + großzügiges helle Wohn-/Esszimmer
- + Kachelofen mit Holz beheizt
- + Holzlager
- + 2-fachverglaste Fenster
- + Parkettböden, Fliesen, Laminat
- + viel Stauraum in den Dachgeschosszimmern
- + kann möbliert übernommen werden

?????? ??: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

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

Das Haus befindet sich in Alerheim-Bühl im Donau-Ries, einer idyllischen Region eingebettet in naturbelassener Kulisse. Der nahegelegene Fluss sorgt für eine romantische Atmosphäre und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Trotz der ländlichen Idylle sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit erreichbar. Die Region Donau-Ries bietet zudem eine Vielzahl an kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, die Ihren Alltag bereichern. Bühl im Ries ist neben Rudelstetten und Wörnitzostheim ein Ortsteil der Gemeinde Alerheim im Landkreis Donau-Ries. Alerheim hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Standort für Gewerbetreibende aller Art entwickelt. Zur guten Infrastruktur gehört neben der Grundschule und der Kindertagesstätte mit zwei Krippengruppen, zwei Kindergartengruppen und einer Hort-Gruppe, natürlich auch die örtliche Allgemeinartzpraxis, eine Filiale der Raiffeisenbank und ein Dorfladen. Die Bundesstraßen B16, B2 und B466 sind in ca. 15 - 30 Fahrminuten erreichbar. In ca. 40 Fahrminuten erreichen Sie die Bundesautobahn A7 (Ulm - Würzburg) und in ca. 7,3 km Entfernung liegt der Bahnhof in Möttingen. Seit 2014 ist der Ortsteile Bühl über das Netz der Firma inexo mit hervorragender Bandbreite versorgt. Rund um Alerheim bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Radler, Wanderer oder Naturliebhaber. Genießen Sie die Aussicht vom Wennenberg oder vom Schlossberg, beobachten Sie die Störche oder Biber nahe der Wörnitz, oder nutzen Sie die Gelegenheit zu einer Wanderung rund um den Anhauser Weiher. Ein besonderer Höhepunkt ist sicher der 7-Hügel-Weg des Geoparks Ries, der schon viele Wanderer aus nah und fern begeistert hat.

??????? ???????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 190.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. GRUNDRISSPLÄNE: Die im Exposé abgebildeten Pläne sind nur Orientierungshilfen und erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und korrekte Maße.  
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. ???????



???????? ??????????: 24248096 - 86733 Alerheim – Alerheim

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

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

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