

Wemding – Wemding

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Garage in begehrter Hanglage

????????? ??????????: 24248142



www.von-poll.com

???? ??????: 465.000 EUR • ??????????: ca. 218,64 m² • ?????????: 9 • ?????? ????: 891 m²

???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

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

???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248142
????????????	ca. 218,64 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	9
????????????? ???	4
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1971
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	465.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2003
????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????	ca. 84 m ²
???????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	272.10 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1971

???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??: 24248142 - 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



???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Verlässlichkeit.

Unser Verhalten ist stets vorbildlich: Wir begegnen allen Kunden mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ????????



???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ?????????



???????? ?????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

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

Dieses Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1971, liegt eingebettet in ein idyllisches Hanggrundstück von etwa 891 m². Mit einer Wohnfläche von rund 218 m², verteilt auf drei Etagen, bietet es eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Flexibilität und behaglicher Wohnatmosphäre. Ob als Rückzugsort für die Familie oder zur individuellen Neugestaltung – dieses Haus hält alle Möglichkeiten offen. Bereits im Erdgeschoss offenbart sich die einladende Weite dieses Hauses: Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem herrlichen Süd-Westbalkon bildet das Herzstück. Hier lassen sich sonnige Stunden und der Blick ins Grüne gleichermaßen genießen. Die angrenzende Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche, fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Ein separater Trakt im Erdgeschoss vereint Komfort und Flexibilität. Hier erwartet Sie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch sowie ein separates WC für zusätzlichen Komfort. Das großzügige Schlafzimmer bietet reichlich Platz für einen Kleiderschrank und schafft eine behagliche Rückzugsatmosphäre. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Ankleide, Büro oder Kinderzimmer eignet. Das Dachgeschoss präsentiert sich ebenso vielseitig wie großzügig. Das Schlafzimmer mit seiner stilvollen Glasfront und dem Zugang zum Balkon schafft eine Atmosphäre zum Wohlfühlen. Ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich lädt zu kreativer Nutzung ein – ob als zweites Wohnzimmer oder privater Rückzugsbereich mit Ankleide. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC sowie einen praktischen Abstellraum. Das Kellergeschoss, das ideal in den Hang integriert wurde, bietet zwei helle, beheizbare Räume, die sich ideal als Gästezimmer, Hobbyräume oder Homeoffice eignen. Ein weiterer Raum mit Holzofen und Zugang zur Terrasse schafft eine gemütliche Atmosphäre. Zusätzlich gibt es ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, Lagerräume und einen Heizungsraum mit Zugang zum Garten und zusätzlichen Stauraum. Die angeschlossene Garage mit elektrischem Tor bietet Platz für ein Fahrzeug und rundet das Angebot ab. Der Außenbereich begeistert mit liebevollen Details: Ein gepflegter Garten mit Gartenteich, Gartenhütte und mehreren sonnigen Terrassen lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Dank der geschickten Hanglage genießen Sie nicht nur ein harmonisches Miteinander von Natur und Architektur, sondern auch eine optimale Belichtung aller Wohnbereiche. Die Immobilie ist aktuell mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet, jedoch besteht dank eines vorhandenen Gasanschlusses die Möglichkeit, auf eine moderne Gasheizung umzurüsten. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein herrliches Grundstück in begehrter Lage. Mit Potenzial zur individuellen Gestaltung eignet es sich ideal für Familien oder Käufer, die ein

Zuhause ganz nach ihren Vorstellungen schaffen möchten. Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter 0906 12 79 97 30.

???????? ??????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

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

- + ca. 891 m² großes und sonniges Hanggrundstück mit schönem Ausblick in Top-Lage
- + großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 218 m² Wohnfläche
- + voll unterkellert
- + Einzelgarage mit elektrischem Tor und Zugang zum Haus
- + Gasanschluss bereits vorhanden (aktuell: Öl-Zentralheizung)
- + insgesamt 9 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- + 3 Terrassen/Balkone in Süd-Westausrichtung
- + jede Etage verfügt über ein eigenes Badezimmer (insgesamt 3 Badezimmer)
- + Gartenteich und Gartenhütte im liebevoll angelegten Garten
- + Holzofen mit 9kW Leistung im Wohn- und Essbereich
- + Einbauküche und Anschlüsse im Erd- und Dachgeschoss
- + teilweise beheizte Räumlichkeiten im Kellergeschoss (Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum)

???????? ?????: 24248142 - 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. Das Objekt befindet sich in einer begehrten und ruhigen Hanglage in Wemding.

??????? ????????: 24248142 - 86650 Wemding – Wemding

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 272.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

???????? ??????????: 24248142 - 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