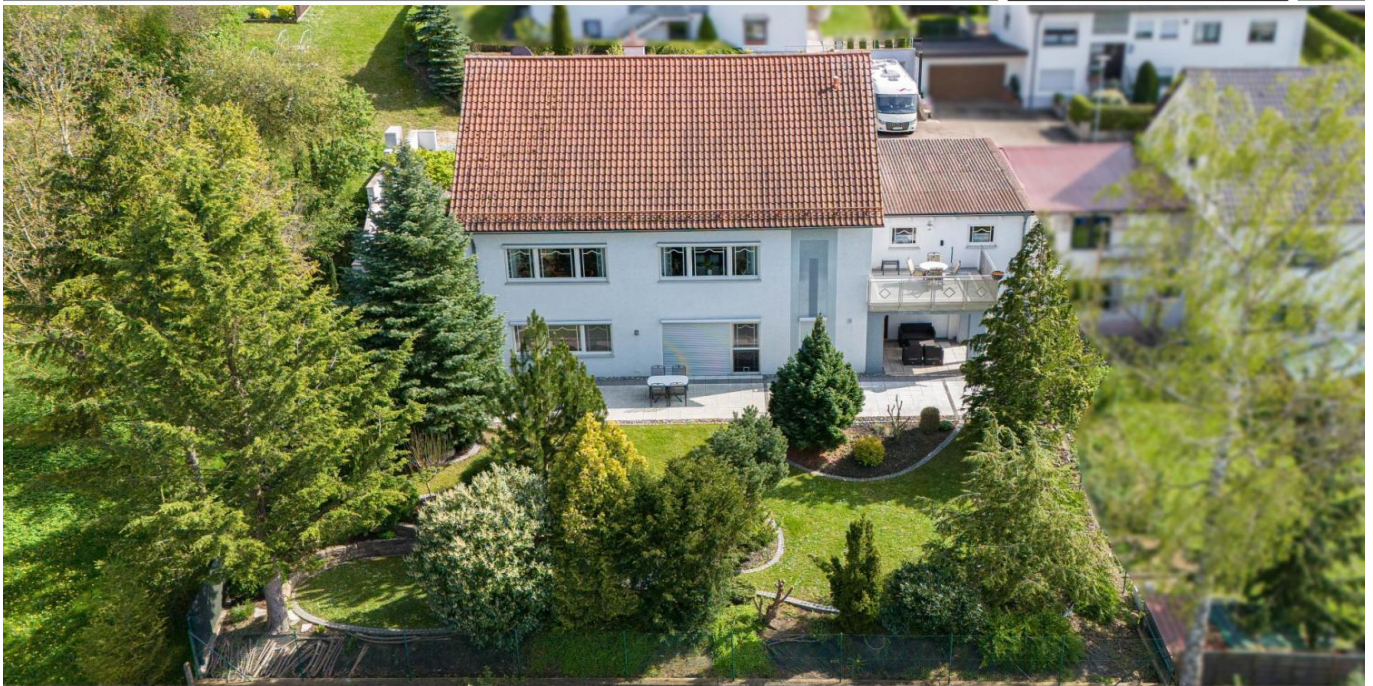


Wemding / Amerbach – Wemding

Exklusives Anwesen: Geräumiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung + malerischem Ausblick

???????? ?????: 24248059



www.von-poll.com

???? ?????: 639.000 EUR • ??????: ca. 283,9 m² • ?????: 7.5 • ????? ??: 856 m²

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

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

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248059
????????????	ca. 283,9 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7.5
????????????? ??? ????????????	4
????????????	2
????? ?????????????	1990
????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	639.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2021
????????? ??????????????	???????
????????????????????????	ca. 70 m ²
??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	130.60 kWh/m²a
?????????????	12.05.2024	?????????????	
?????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – 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

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – 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



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

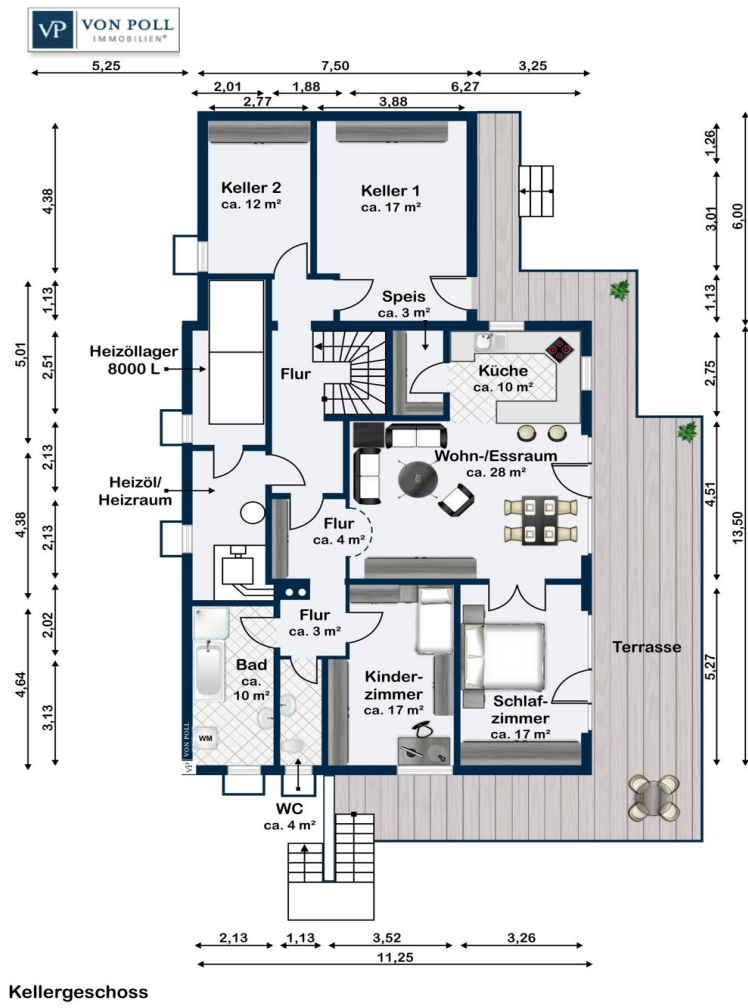
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

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

Dieses gepflegte und sehr geräumige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 befindet sich auf einem ca. 856 m² schönen Hanggrundstück und bietet eine Wohnfläche von großzügigen ca. 283,9 m², die sich auf insgesamt 3 Etagen inklusive einer Einliegerwohnung mit ca. 93,96 m² 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.

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

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

- + ca. Baujahr 1990, modernisiert zuletzt 2021
 - + ca. 856 m² Hanggrundstück
 - + ca. 283,90 m² Wohnfläche aufgeteilt auf 3 Etagen inkl. Einliegerwohnung mit ca. 93,96 m²
 - + 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,

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

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

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

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2024. Endenergieverbrauch beträgt 130.60 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – 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