

Wemding / Amerbach – Wemding

# Großzügiges schickes Einfamilienhaus mit modernem Grundriss und separater Einliegerwohnung

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



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 283,9 m<sup>2</sup> • ?????????: 7.5 • ??????? ????: 856 m<sup>2</sup>

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24248059
????????????	ca. 283,9 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	7.5
???????????? ???	4
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	1990
?????? ??????????????	2 x ????????

????? ????????	599.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2021
??????????	?????????
?????????????????	
???????????????????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>
???????	
?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

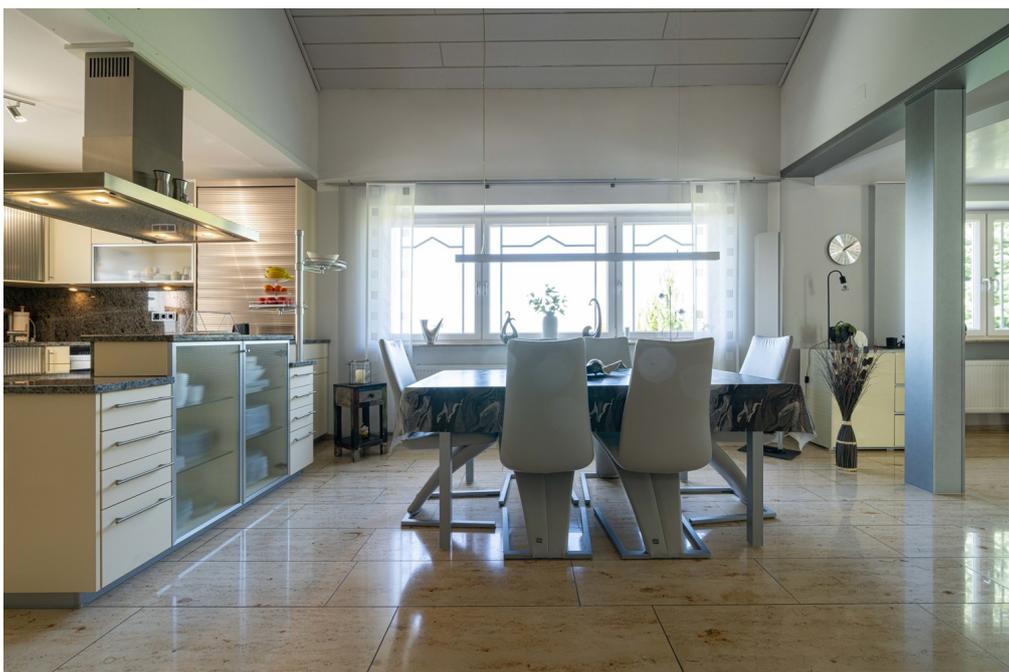
???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	130.60 kWh/m²a
??????????????	12.05.2024	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1990
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

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

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

?? ?????????



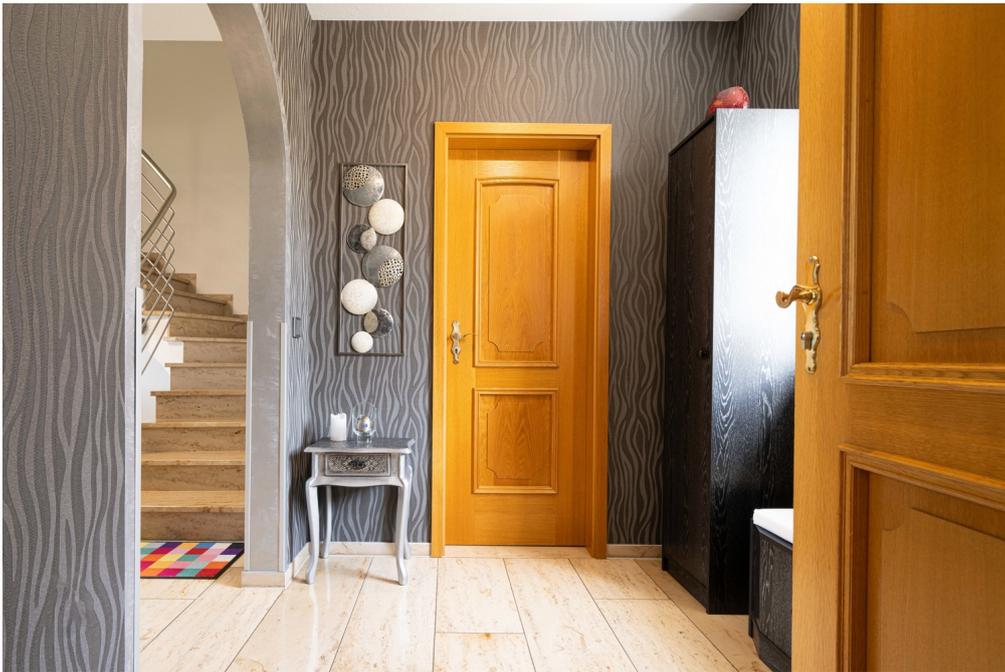
???????? ??????????: 24248059 - 86650 Wemding / Amerbach – Wemding

?? ?????????



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



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

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

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

**\*\*Elegantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Einliegerwohnung und traumhaftem Garten\*\*** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt: Viel Platz, moderne Ausstattung und eine idyllische Lage. Das 1990 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Hanggrundstück von ca. 856 m<sup>2</sup> und wurde kontinuierlich modernisiert, zuletzt im Jahr 2021. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 283,90 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, erfüllt dieses Haus die Bedürfnisse einer anspruchsvollen Familie. Insgesamt 7,5 Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer und zwei Badezimmer, sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ein Balkon und die großzügige Terrasse bieten zusätzliche Freiflächen zum Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung. **\*\*Vielseitigkeit und Komfort auf allen Ebenen\*\*** Ein Highlight dieser Immobilie ist die große Einliegerwohnung mit ca. 93,96 m<sup>2</sup>, die über einen separaten Zugang auf der Rückseite des Hauses verfügt. Diese Einheit eignet sich ideal zur Vermietung, als Wohnbereich für Angehörige oder Sie können Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden. Dank der separaten Abrechnungsmöglichkeiten für Wasser und Heizung bleibt die Nutzung flexibel und transparent. Der liebevoll angelegte Garten mit einer Fläche von ca. 404 m<sup>2</sup> lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 10.000 Litern unterstützt die nachhaltige Bewässerung und Pflege des Gartens. **\*\*Moderne Ausstattung und hochwertige Materialien\*\*** Das Haus besticht durch seine hochwertige Ausstattung, darunter zwei voll ausgestattete Einbauküchen, teilweise edle Marmorböden sowie eine vorbereitete Sauna im Untergeschoss. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Heizungsanlage (2019 erneuert) mit elektrischer Regelung der Fußbodenheizung. Im Dachgeschoss sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen, die bei Bedarf auf bis zu acht Einheiten erweitert werden kann. Der lichtdurchflutete Wintergarten bietet das ganze Jahr über einen gemütlichen Rückzugsort. Ausgestattet mit Fußbodenheizung, einem Holzkamin und einer automatisch gesteuerten Dachbeschattung, wird dieser Raum schnell zum Lieblingsplatz der Familie. Über eine neue Schiebetür (2008 installiert) gelangen Sie direkt in den Wintergarten. **\*\*Stetige Modernisierungen für zeitgemäßen Wohnkomfort\*\*** Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert, um den Wohnkomfort weiter zu steigern. 2021 wurden die Bodenbeläge im Untergeschoss erneuert und die elektrischen Anschlüsse im großzügigen Kellerraum modernisiert. Die Einliegerwohnung wurde ebenfalls komplett renoviert. Im Jahr 2000 wurden die Fenster durch hochwertige, doppelt verglaste Modelle mit Kunststoffrahmen innen und Aluminiumrahmen außen ersetzt. Elektrische Rollläden aus Aluminium, die zentral gesteuert werden können, bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Zudem wurde ein Betonbalkon mit stilvollem Edelstahlgeländer hinzugefügt. **\*\*Optimal angebunden und**

zukunftsicher\*\* Das Grundstück ist bereits für Fernwärme und Glasfaser vorbereitet, sodass Sie für die Zukunft bestens gerüstet sind. Zwei unterkellerte Garagenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen, moderne Technik und eine ruhige Lage mit einem malerischen Ausblick. Sie bietet das perfekte Zuhause für Familien, die auf der Suche nach viel Platz, Komfort und einem einzigartigen Wohngefühl sind. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses Traumhaus persönlich kennenzulernen!

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

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

- + 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) mit elektrischen Toren
  - + Zisterne mit ca. 10.000 Liter Fassungsvermögen
  - + Saunaanschluss im UG ist vorbereitet
  - + zwei Badezimmer jeweils mit Wanne und Dusche
  - + inklusive zwei Einbauküchen mit Markengroßgeräten
  - + teilweise Marmorböden
  - + Fernwärmeanschluss und Glasfaser sind am Grundstück vorbereitet
  - + ruhige Lage mit tollem Ausblick und liebevoll angelegtem Garten
  - + Klimaanlage im Dachgeschoss
  - + 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/(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.

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