

Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

# Geschmackvoller Neubau mit grandiosem Ries-Panoramablick auf großem Grundstück

Objektnummer: 24248003



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.141 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 24248003                 |
| Wohnfläche    | ca. 180,7 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Walmdach                 |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 4                        |
| Schlafzimmer  | 3                        |
| Badezimmer    | 2                        |
| Baujahr       | 2020                     |
| Stellplatz    | 2 x Garage               |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 499.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |               |
|----------------------------|------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis          | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | FERN       | Endenergiebedarf        | 76.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.12.2033 | Energie-Effizienzklasse | C             |
| Befuerung                  | Fernwärme  |                         |               |

Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie





**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)

Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie

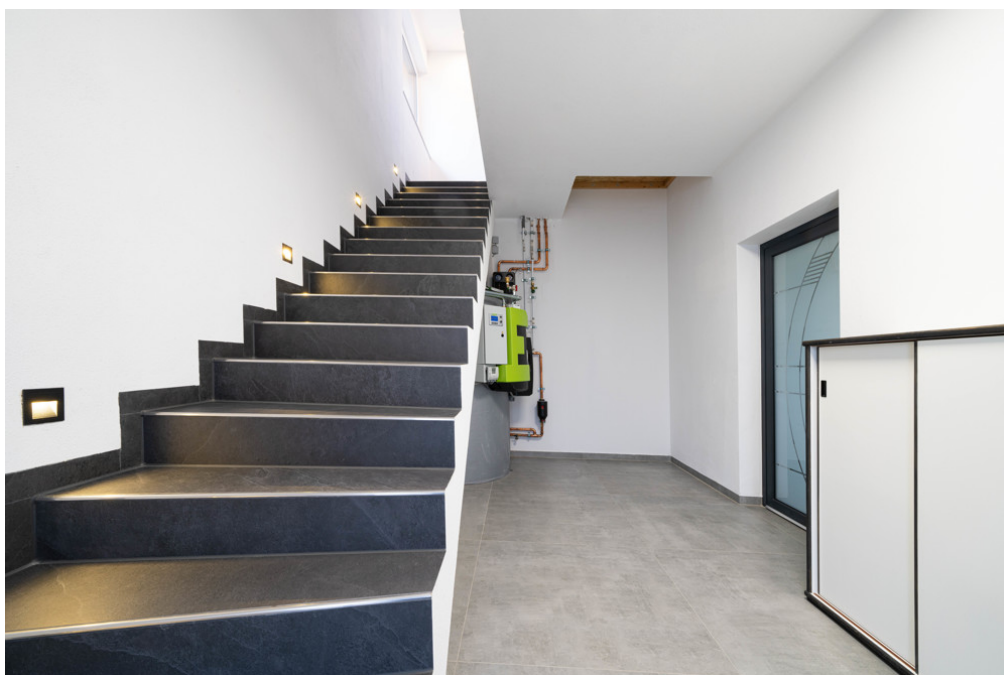


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Die Immobilie



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)

**Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim**

## Ein erster Eindruck

Modern, ökologisch und naturnah. VON POLL IMMOBILIEN bieten Ihnen die Gelegenheit zum Erwerb eines attraktiven Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf einem großzügigen Grundstück von 1.141 m². Das Haus wurde im Jahr 2020 in massiver Ziegelbauweise errichtet und der hochwertige Innenausbau ist, bis auf wenige Feinheiten, vollendet. Die Außenanlagen und die Fassade bedürfen noch der endgültigen Fertigstellung nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage am Ortsrand und bietet einen atemberaubenden Fernblick über die Umgebung. Das Haus wurde mit einer ca. 125 m² großen Wohnung im Obergeschoss so geplant, dass sie sowohl über die Treppe als auch mit einem Aufzug erreichbar ist. Der Aufzugschacht ist bereits vorhanden und ermöglicht Ihnen bei Einbau eines Lifts einen barrierefreien Zugang. Im Erdgeschoss sind eine weitläufige Garage bzw. Werkstatt und eine Einliegerwohnung vorhanden. Diese Wohnung verfügt über einen separaten Seiteneingang und ist ebenfalls mit der Garage verbunden. Die ca. 43,8 m² große Einliegerwohnung bietet einen großen Raum mit Küchenanschluss und ein Badezimmer mit Dusche. Diese Einheit kann auch als praktisches Büro genutzt werden. Der moderne Grundriss ist ideal für Paare oder Familien mit älteren Kindern und bietet ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausbauqualität der Wohnung im Obergeschoss. Hier wurden hochwertige Böden - Parkett und großformatige Fliesen - verlegt sowie eine großzügige und offene Raumaufteilung gewählt. Die gesamte Etage verfügt über eine Fußbodenheizung und elektrische Rollläden. Ein wahrer Hingucker ist die Küche im amerikanischen Stil. Sie ist sehr weitläufig und bietet viele Highlights. Die Küche wird dem Chefkoch im Haus entzücken, denn Sie verfügt über eine praktische Kochinsel, einen arbeitshohen Backofen, eine integrierte Kaffeemaschine sowie eine Mikrowelle und Spülmaschine. Sie genießen von der Küche aus einen wunderbaren Ausblick ins Grüne. Den morgendlichen Kaffee genießen Sie auf dem angeschlossenen Balkon am Wohn-Ess- und Küchenbereich. Der Blick ist auch hier einmalig! Zudem sind auf dieser Etage noch ein Hauswirtschaftsraum, Bad mit Bidet und bodengleicher Dusche und ein Schlafzimmer untergebracht. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses hochwertige Einfamilienhaus präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Ausstattung und Details

- + sehr hochwertiger und neuwertiger Innensausbau
- + Außenanlagen und Fassade müssen noch fertiggestellt werden
- + großes Grundstück am Ortsrand mit atemberaubendem Fernblick
- + hochwertige, großzügige Einbauküche inklusive
- + moderner Grundriss für Paare und Familien
- + großzügige Garage im Haus integriert
- + Einliegerwohnung im Erdgeschoss ( 1 Zimmer mit Küchenanschluss und Bad mit Dusche)
- + Wohnhaus im KfW 45 Standart
- + nachhaltiger Fernwärmeanschluss
- + Vorrichtung für PV vorhanden
- + Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- + Aufzugschacht vorhanden für Barrierefreiheit

Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Alles zum Standort

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 Allgemeinarztpraxis, 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 inextio 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.

Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 76.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis 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)