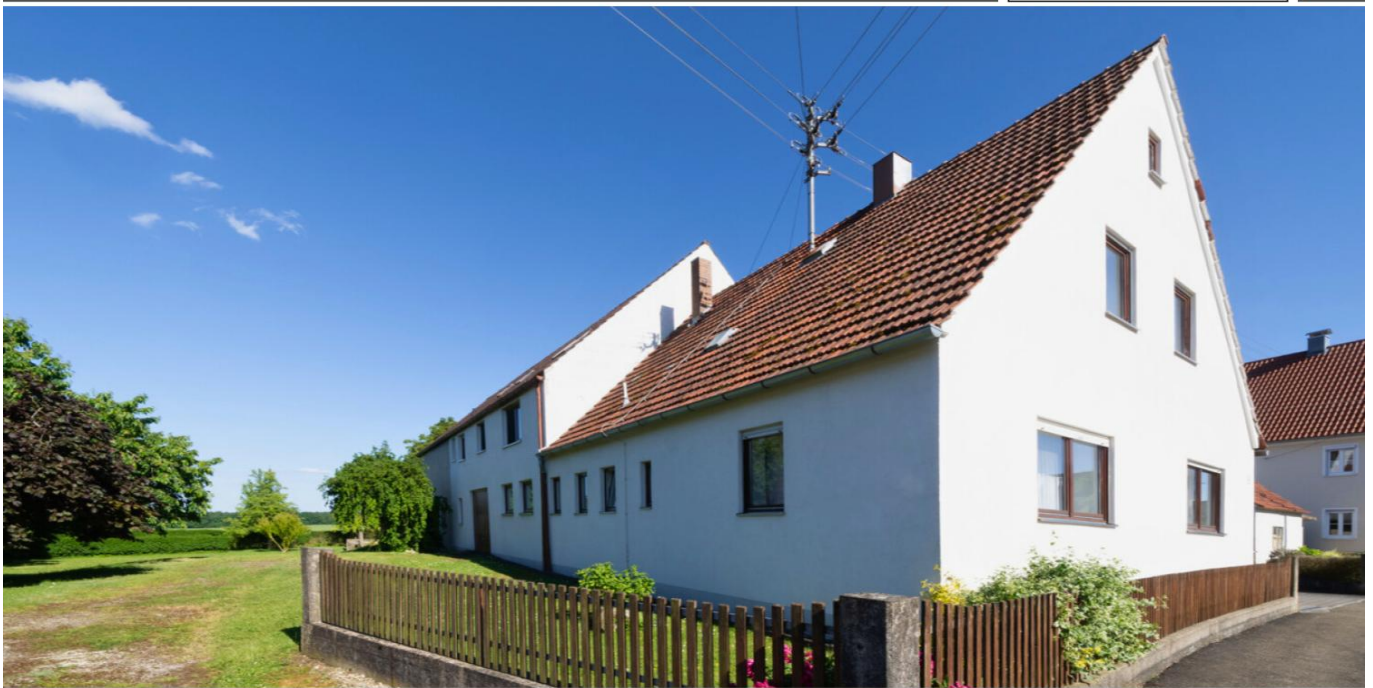


Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

**Anwesen mit zwei Wohnhäusern * großer
Garten & viele Nebengebäude auf 3.000 m² *
ideal für Familien**

Objektnummer: 25248058



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,98 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.051 m²

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

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

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25248058	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 142,98 m ²	Haus	Bauernhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1965	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Garage	Nutzfläche	ca. 26 m ²

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	297.74 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.06.2035	Energie- Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

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

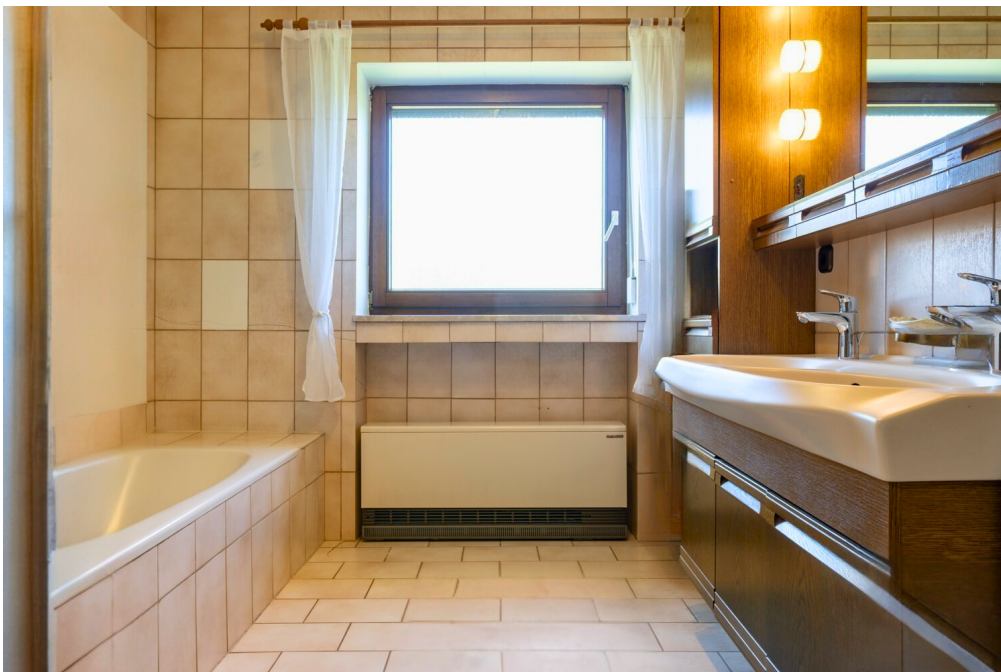
Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Die Immobilie




Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

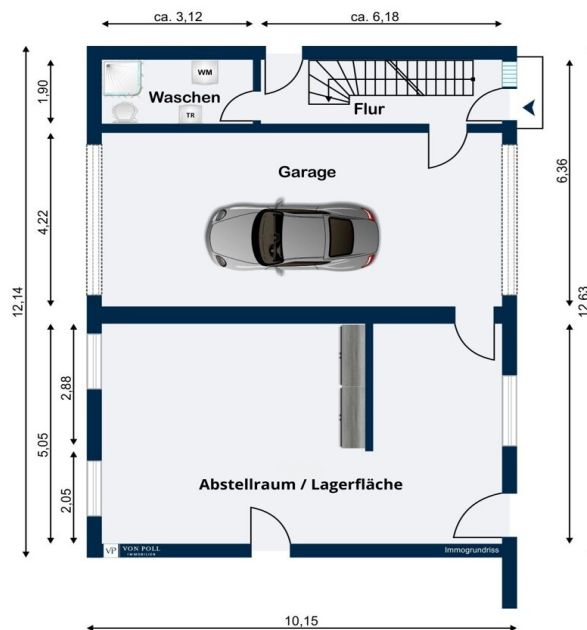
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

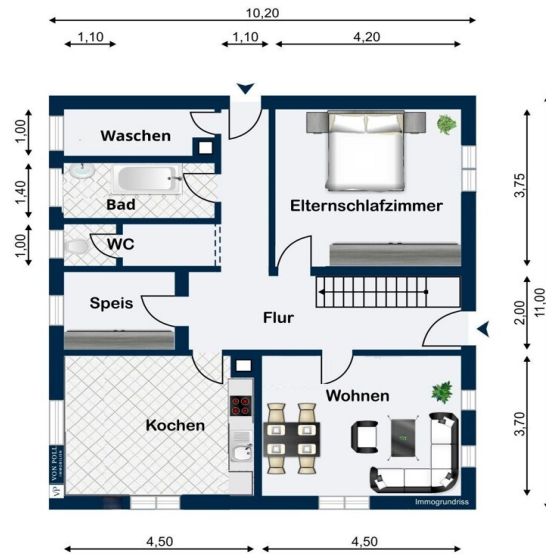
T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabstreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. In diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Kennlinie, nicht maßstabstreu

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Bauernhaus aus dem Jahr 1965 bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² im Hauptwohnhaus sowie einem zusätzlich stark sanierungsbedürftigen zweiten Wohnhaus mit ca. 96 m² bietet das Anwesen ausreichend Platz für vielfältige Wohnkonzepte, Mehrgenerationenleben oder auch Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Das ca. 3.051 m² große Grundstück begeistert durch seinen alten Baumbestand sowie den liebevoll angelegten Bauerngarten, der über die Jahre gewachsen ist. Hier finden Sie ideale Bedingungen für naturnahes Gärtnern, Erholung und viel Freiraum. Zwei großzügige Hofeinfahrten ermöglichen eine angenehme Erreichbarkeit des Anwesens und bieten einen stimmigen ersten Eindruck.

Das Hauptwohnhaus erstreckt sich auf zwei Ebenen. Ein besonderes Merkmal ist der in den 1990er Jahren ausgebaute Dachgeschossbereich, der zusätzliche flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt verteilen sich sechs Zimmer auf das Haus, davon sind fünf als Schlafzimmer nutzbar. Somit können auch größere Familien ihre Wohnwünsche verwirklichen. Das Badezimmer befindet sich zentral und ist funktional ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt aktuell über Holzöfen, eine zentrale Heizungsanlage ist nicht vorhanden. Für wohlige Wärme sorgen mehrere Holzöfen im gesamten Haus. Im Jahr 2004 wurde die Hauptwasserleitung zum Haupthaus erneuert. Bereits 2001 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. Der Ausbau der Wohnung erfolgte 1984, was dem Objekt einen angenehmen Gesamteindruck verleiht. Die Immobilie ist teilweise unterkellert und bietet nicht nur im Keller, sondern auch im ehemaligen Tierstall im Erdgeschoss umfangreiche Möglichkeiten zur Lagerung, für Hobbys

oder als Werkstatt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine große Scheune mit Anbau sowie vier überdachte Garagenstellplätze, die viel Raum für Fahrzeuge, Geräte oder auch handwerkliche Tätigkeiten bereitstellen. Eine Photovoltaikanlage ist bereits installiert und eröffnet Perspektiven für eine nachhaltigere Energieversorgung.

Das zweite Wohnhaus verfügt über eine ähnliche Größe, ist derzeit jedoch stark sanierungsbedürftig und bietet damit erfahrenen Handwerkern oder Projektliebhabern ein ideales Betätigungsfeld zur individuellen Umgestaltung.

Die Lage inmitten einer ländlichen Umgebung, verbunden mit der großzügigen Grundstücksfläche, spricht vor allem Käufer an, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Mit diesem Anwesen haben Sie die Gelegenheit, Ihre eigenen Wohn- und Lebensträume zu gestalten und neue Ideen in die Tat umzusetzen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von den vielfältigen Potentialen dieses besonderen Bauernhauses.

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Ausstattung und Details

- + Hauptwohnhaus mit ca. 143 m² Wohnfläche mit ausgebauten Dachgeschoss
- + sanierungsbedürftiges zweites Wohnhaus mit ca. 96 m²
- + große Scheune mit Anbau, 4 Garagenstellplätze
- + großes Grundstück (3.051 m²) mit altem Baumbestand und liebevoll angelegtem Bauerngarten
- + Photovoltaikanlage vorhanden
- + Holzöfen zum Heizen der Häuser vorhanden (keine Zentralheizung)
- + teilweise unterkellert und viel Stauraum in ehemaligen Tierstall im EG
- + zwei großzügige Hofeinfahrten

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Alles zum Standort

Bollstadt, ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Amerdingen im Landkreis Donau-Ries, bietet mit seinen rund 300 Einwohnern ein ideales Umfeld für Familien und Tierliebhaber. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern ist die Gegend wie geschaffen für Spaziergänge mit Hund, Ausritte oder ungestörtes Spielen in der Natur. Die ländliche Lage vermittelt Geborgenheit und Raum zum Aufwachsen – fernab von Verkehrslärm und Hektik.

Gleichzeitig ist die Anbindung gut: Über die Bundesstraßen B25 und B2 sowie die Autobahnen A7 und A8 erreicht man Städte wie Nördlingen, Donauwörth oder Aalen in 30 bis 60 Minuten. Ein Rufbus- und Schulbussystem verbindet Bollstadt mit den umliegenden Gemeinden (Linie 506). Ein Kindergarten befindet sich direkt im Hauptort Amerdingen sowie eine Grundschule.

Ein kleiner Dorfladen versorgt die Region mit frischen Lebensmitteln, ein Hausarzt sowie ein Zahnarzt praktizieren ebenfalls in Amerdingen. Für Familien besonders attraktiv ist das rege Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Jugendangeboten – hier kennt man sich, unterstützt sich und lebt Nachbarschaft. Bollstadt vereint naturnahes, ruhiges Wohnen mit funktionierender Infrastruktur – ein idealer Ort für alle, die ihren Kindern und Tieren Platz, Sicherheit und Lebensqualität bieten möchten.

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt - Amerdingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com