

Auhausen

# Großzügiges Familiendomizil mit viel Nutzfläche und unterkellerner Doppelgarage

Objektnummer: 26248043



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

**KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 735 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen**

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

Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26248043	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 209,45 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.07.2026	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Nutzfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1996		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	93.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## 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: 26248043 - 86736 Auhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

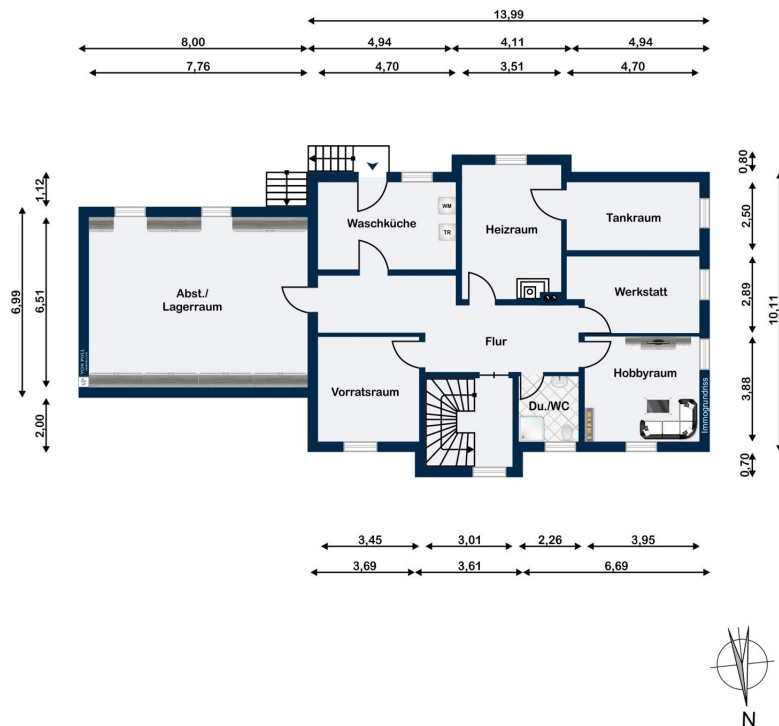
*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

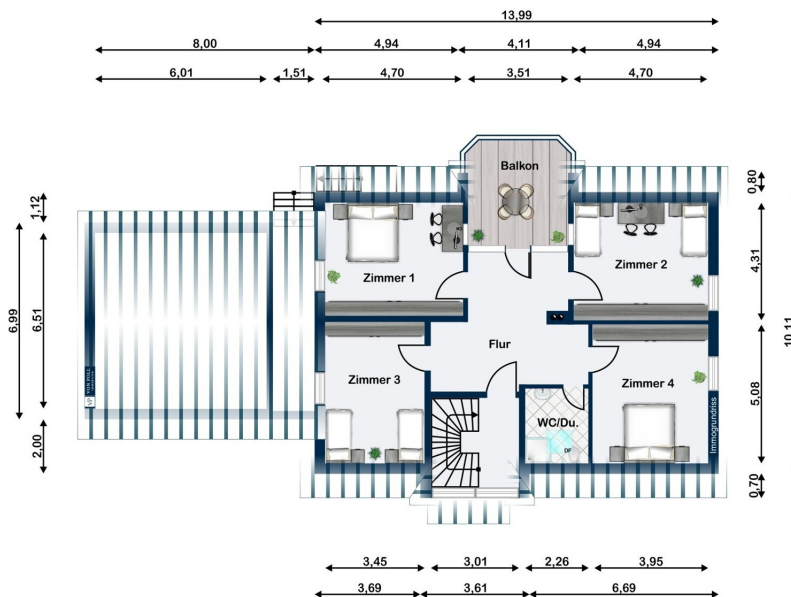
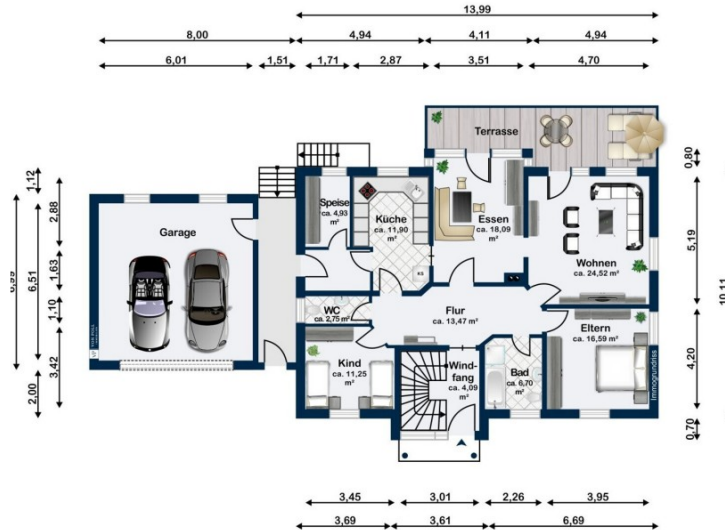
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code. Behind the smartphone, a laptop and another smartphone are visible, displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by the sub-headline 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' and the website URL 'www.von-poll.com' at the bottom.

Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen

## Grundrisse





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

**Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1996, das ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert wurde und heute als großzügiges Einfamilienhaus genutzt wird. Mit ca. 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf acht Zimmer, sowie einem weitläufigen Grundstück von ca. 735 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie außergewöhnlich viel Raum für unterschiedlichste Lebenskonzepte – ideal für große Familien, Menschen mit hohem Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten im Homeoffice.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte und zugleich komfortable Grundrissgestaltung, die ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter ermöglicht. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer – eine seltene und äußerst wertvolle Wohnlösung, die barrierearmes bzw. altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene unterstützt. Ergänzt wird diese Etage durch ein Gäste-WC, eine separate Küche mit praktischer Speisekammer sowie helle, gut geschnittene Wohnräume.

Die Küche überzeugt mit einer funktionalen U-Form und viel Arbeitsfläche, ideal für den Alltag und ambitioniertes Kochen. Der angrenzende Wohnbereich schafft mit seinen großen Fensterflächen eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Ein gemauerter Kachelofen sorgt zusätzlich für behagliche Wärme und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses.

Insgesamt stehen bis zu sechs Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch die Immobilie flexibel nutzbar ist – ob für Kinder, Gäste, Büro- oder Hobbyräume. Drei Badezimmer auf allen Ebenen sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort und kurze Wege im Alltag.

Das Dachgeschoss erweitert das Wohngefühl um einen überdachten Balkon (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit herrlichem Ausblick über die Umgebung. Die großzügige, ebenfalls überdachte Terrasse (ca. 22 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und ermöglicht wetterunabhängiges Verweilen im Außenbereich.

Ein echtes Highlight stellt das großzügige Untergeschoss mit ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche dar. Neben umfangreichen Abstell- und Funktionsräumen befindet sich hier eine voll unterkellerte Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie zusätzlichem Außenstellplatz – ein erheblicher Mehrwert in Komfort und Funktionalität.

Das gepflegte Grundstück bietet neben einer ansprechend gestalteten Gartenfläche vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Die ruhige Wohnlage in

einem gewachsenen Wohnumfeld rundet das Gesamtbild dieser Immobilie ideal ab.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als seltene Kombination aus Großzügigkeit, Flexibilität und Zukunftssicherheit. Es vereint ausreichend Platz für die große Familie mit der Möglichkeit, Wohnen auf einer Ebene komfortabel bis ins hohe Alter zu gestalten – eine Immobilie mit Substanz und Perspektive.

Bezugsfrei ab 01.07.2026. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt bei einer persönlichen Besichtigung näher vorstellen zu dürfen.

**Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen**

## **Ausstattung und Details**

- + **Baujahr 1996**
- + **Zweifamilienhaus mit aktueller Nutzung als Einfamilienhaus**
- + **ca. 735 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße**
- + **ca. 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- + **ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss und der unterkellerten Doppelgarage**
- + **ca. 350 m<sup>2</sup> Gartenfläche**
- + **Terrasse mit ca. 22 m<sup>2</sup>**
- + **überdachter Balkon im Dachgeschoss mit ca. 15 m<sup>2</sup>**
- + **voll unterkellerte Doppelgarage**
- + **PV-Anlage mit Batteriespeicher**
- + **3 Badezimmer (ein Badezimmer pro Stockwerk)**
- + **Gäste-WC im Erdgeschoss**
- + **Erdgeschoss mit zwei Schlafzimmern und Badezimmer**
- + **separate Küche mit angeschlossener Speis**
- + **bis zu 6 Schlafzimmer möglich**
- + **ab dem 01.07.2026 bezugsbereit**

**Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen**

## **Alles zum Standort**

**Auhausen im Landkreis Donau-Ries und Teil der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen präsentiert sich als besonders familienfreundliche Ortschaft mit einer starken Gemeinschaft und einem behutsam gewachsenen Wohnumfeld. Die ruhige, grüne Lage mit rund 1.200 Einwohnern schafft ein vertrauensvolles Miteinander, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt.**

**In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag von Familien bereichern und erleichtern. Für die frühkindliche Betreuung steht die Bewegungskita „Die kleine Oase“ nur wenige Minuten zu Fuß entfernt bereit, während Grund- und weiterführende Schulen innerhalb von rund 10 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Arztpraxen, Apotheken und dem Donau-Ries-Klinikum in Oettingen bequem mit dem Auto erreichbar und hervorragend gewährleistet. Freizeitaktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Sportanlagen und Spielplätze sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu Bewegung und gemeinschaftlichen Erlebnissen ein. Für entspannte Stunden sorgen zudem nahegelegene Parks und das lebendige Altstadtzentrum mit vielfältigen kulturellen Angeboten. Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Rewe sind in etwa 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.**

**Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut vernetztes Umfeld suchen, ist Auhausen ein Ort, der Geborgenheit, Gemeinschaft und eine hohe Lebensqualität in idealer Weise verbindet. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.**

**Objektnummer: 26248043 - 86736 Auhausen**

## 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: 26248043 - 86736 Auhausen**

## **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](mailto:donau-ries@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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