Wemding

Modernes Architektenhaus mit Luxusausstattung und Panoramablick

Objektnummer: 25248051

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 326,26 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.762 m²

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

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

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Auf einen Blick

Objektnummer	25248051
Wohnfläche	ca. 326,26 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 205 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergie-verbrauch	32.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.05.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

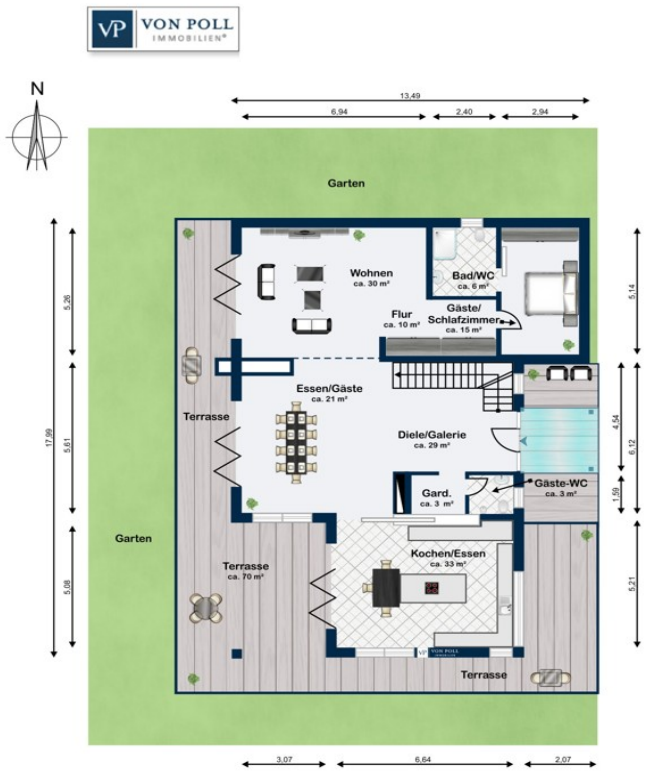
Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

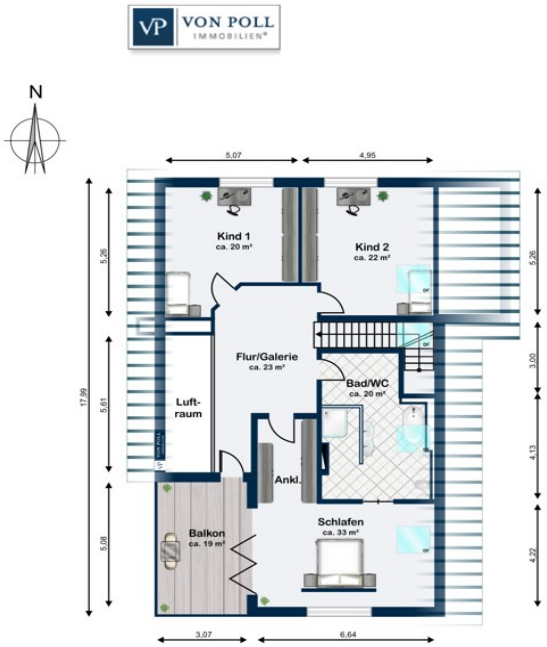
Die Immobilie

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

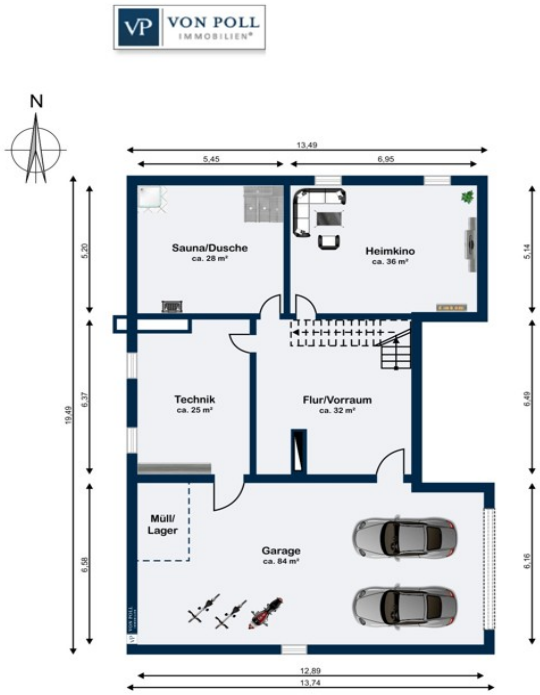
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25248051 - 86650 Wemding

Ein erster Eindruck

Im Jahre 2012 wurde dieses attraktive Architektenhaus ganz nach den persönlichen Vorstellungen seines Besitzers erbaut. Hierbei wurde besonderer Wert auf hohen Wohnkomfort, Design und beste Bauqualität gelegt. So entstand ein modernes durchdachtes Wohnhaus mit großzügigem Grundriss und einer hochwertigen, eleganten Ausstattung. Großflächige Glasfenster und -türen, Natursteinböden und Echtholzparkett dominieren bei den verwendeten Materialien. Insgesamt bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für eine Familie, die Luxus und moderne Annehmlichkeiten schätzt. Im imposanten Wohn- und Essbereich erwarten Sie luftige Raumhöhen und heller Naturstein; die bodentiefen Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume. Ein Highlight (von vielen) ist der optisch und funktionell hochwertige Design-Panorama-Kamin sowie die wohnlich gestaltete Einbauküche im Rahmen des gesamten Konzeptes einer extravaganten Möblierung. Eine große Glasschiebetür trennt die Küche vom Ess-/Wohnbereich. Der Panorama-Kamin separiert den Essbereich vom Wohnzimmer und ist beidseitig mit Glas ausgestattet. Die edle Einbauküche von der Firma Leicht mit vielen technischen Raffinessen und einer modernen Kochinsel lässt mit all ihren hochwertigen Siemens-, Miele- und Whirlpool-Geräten keine Wünsche offen: Induktionskochfeld, Silence Geschirrspüler, moderner Backofen und ein amerikanischer Kühlschrank mit Eiswürfelbereiter. Von der Küche aus gelangen sie durch eine bodentiefe Glasschiebetür zur stilvollen überdachten Terrasse mit fantastischem Blick auf die Natur und können nach Feierabend entspannen. Die Terrasse ist um das halbe Haus herum angelegt, der uneingeschränkte Blick auf die Stadt ist gewährleistet. Der angelegte Rasen umrandet einen Großteil des Hauses und ist mit Holzsichtschutz und Pflanzen abgezäunt. Angrenzend zum Wohnbereich im Erdgeschoss finden Sie ein Gäste-Schlafzimmer sowie ein Bad en suite mit ebenso beindruckender moderner Ausstattung. Die zahlreichen Punktstrahler sowie die LED Leiste im offenen Bereich lassen die Erdgeschossdecke im hellen Glanz erstrahlen. Eine Garderobe sowie ein Gäste-WC mit zusätzlichem Wandbecken komplettieren das Angebot im Erdgeschoss. Eine offene großzügige Galerie ist zentral im Dachgeschoss gelegen. Von hier aus gelangen Sie in das helle Schlafzimmer mit praktischem Ankleidebereich und einem Masterbad en suite mit luxuriöser Ausstattung. Es erwarten Sie eine große bodengleiche Dusche, eine großzügige tiefliegende Wanne, WC, Bidet und zwei Waschbecken. Vom Schlafbereich sowie von der Galerie ausgehend haben Sie Zugang zum herrlich großen Balkon und können von hier aus den Ausblick in die Natur genießen. Zwei weitere gut geschnittene helle und große Räume ergänzen den Schlafbereich in diesem Geschoss. Eine offene Treppe führt in das zu einem Studio ausgebaute Dachgeschoss. Lediglich begrenzt von Dachschrägen haben Sie hier einen weiteren Wohnbereich, z. B. als Spielbereich für

Kinder, Gästebereich oder für Ihr Homeoffice. Im ausgebauten Kellergeschoss finden Sie den Heiz-/Technikraum, einen beheizten Vorraum mit Einbauschränken, einen Fitnessraum mit Wellnessbereich (Sauna und Dusche), eine abgeteilte Waschküche sowie ein voll ausgestattetes Heimkino. Ein zusätzlicher Abstellraum und ein weiteres Gäste-WC komplettieren diesen Bereich. Vom Vorraum aus sowie vom Technikraum haben Sie direkten Zugang zur Garage. Hier haben sie ausreichend Platz für mindestens vier große Pkws und andere diverse Fahrzeuge und Gegenstände. Ein Autoliebhaber wird diese Garage mit Zugang im Haus sehr zu schätzen wissen. Der Garagenboden wurde mit einem selbstverlaufenden Reaktionsharzmörtel beschichtet und zusätzlich versiegelt. Ein elektrisches Doppelgaragentor ist hier selbstverständlich. Vor den Garagen haben Sie weitere zahlreiche Parkmöglichkeiten für ihre Gäste im großzügigen Hof. Das gesamte Haus (auch Untergeschoss) wird mit einer Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe beheizt. Die Creaton Dachplatten in schwarzem Matt inklusive vollintegrierter Photovoltaikanlage, verleihen dem Haus eine moderne Optik, unterstützen die Energieversorgung im Haus und sorgen für günstige Heizkosten. Die Außengeländer bestehen aus Edelstahl und die Terrassen-Dielen sind mit einer Alu-Unterkonstruktion versehen. Elektrische Rollläden und Außenjalousien bieten Komfort und Sicherheit. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie ein Studio. Zudem gibt es 2 Gäste-WCs sowie 2 Bäder, eine Sauna mit Wellness-Dusche, Fitnessraum und Heimkino. Dieses Architektenhaus liegt im Hang und ist ein seltenes Highlight. Lassen Sie sich von seinem edlen Gesamtkonzept bei einer persönlichen Besichtigung von uns überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen nur bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung ermöglichen. Unterstützung können Sie hierfür bei VON POLL FINANCE erfahren. Unsere Kollegen stellen Ihnen gerne kostenfrei und unverbindlich ein Hypothekenzertifikat aus.

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Ausstattung und Details

+ Freistehendes modernes von Architektenhand geplantes Einfamilienhaus
+ Großes Grundstück (2 Flurstücke), ca. 1.762 m²
+ Hochwertiger Fichte-Konstruktionsholz-Dachstuhl mit Hohlfaser und fugenfreier Dämmschicht für Hitzeschutz im Sommer und ein gesundes Raumklima
+ Creaton Dachplatten Domino schwarz matt mit vollintegrierter Photovoltaikanlage
+ Mit Trockenbau verkleidete Decken mit eingebauten LED-Punktstrahlern im Erdgeschoss
+ LED Leiste im offenen Bereich im EG
+ Moderner Design-Panorama-Kamin als Raumteiler zwischen Ess- und Wohnbereich
+ Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Souterrain)
+ Zusätzliche Wandheizung im Masterbad
+ Wärmepumpe Hersteller IDM Sole Typ Terra 15 DE HGL und Warmwasserspeicher mit 920 Litern (Verlegung der Leitungen im freien Grundstück)
+ Moderner hochwertiger Stein- und Echtholzboden (aus Frankreich)
+ Elektrische Rollläden und Garagentor
+ Technische Raffinessen in der EBK von "Leicht", Markengeräte
+ Außengeländer aus Edelstahl
+ hochwertige WPC-Terrassen-Dielen mit einer Unterkonstruktion aus Alu
+ Garagenboden aus einem selbstverlaufenden Reaktionsharzmörtels, Beschichtung deckend mit Farbchips und zusätzliche Versiegelung mit Metharcylatharz
+ 2 Gäste-WC
+ 2 Bäder und Dusche im Wellnessbereich
+ Masterbad mit großer begehbarer Dusche, Wanne, Bidet, WC und Doppelwaschbecken
+ 4 Schlafzimmer + Studio
+ Heimkino
+ Sauna
+ Kinderfreundliche Ortsrandlage
+ Panorama-Kamin im Ess-/Wohnbereich
+ Großzügige Hofeinfahrt
+ Garage für mind. 4 Pkw

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Alles zum Standort

Dieses einzigartige Architektenhaus liegt auf einer Anhöhe in kinderfreundlicher Ortsrandlage und bietet einen fantastischen Blick auf Wemding. Das als Wallfahrts- und Fuchsienstadt bekannte Wemding liegt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries am Rande des durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Kraters im gleichnamigen Geopark. Geprägt wird der ca. 5.700 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.

Objektnummer: 25248051 - 86650 Wemding

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 32.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. ENERGIEAUSWEIS: Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag der Energieausweis noch nicht vor. Dieser wird spätestens bei der Besichtigung nachgereicht. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25248051 - 86650 Wemding

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com