

Neresheim

# Energie-Effizienz-Haus nach KfW-Standard 40+

Objektnummer: 26288006



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

**KAUFPREIS: 1.185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 804 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim**

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

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26288006	Kaufpreis	1.185.000 EUR
Wohnfläche	ca. 238 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baujahr	2024	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.01.2036
Befuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	9.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



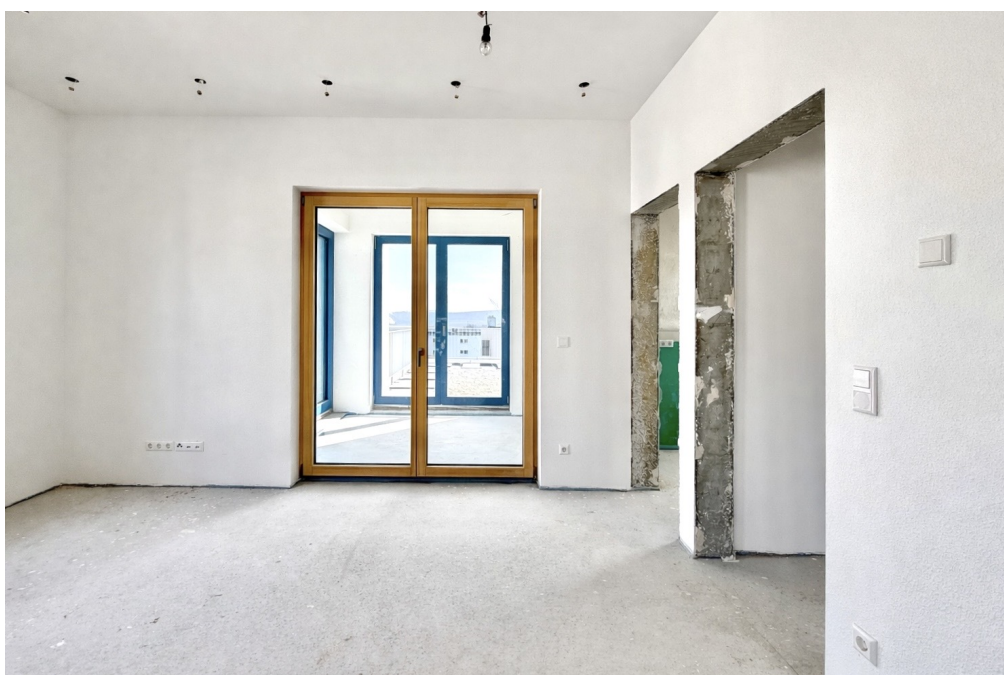
Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim**

## Ein erster Eindruck

**Energieeffizientes Neubauhaus nach KfW-40+ Standard in Neresheim**

Zum Verkauf steht ein hochwertiger Neubau auf einem großzügigen, ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Neresheim. Dieses Haus vereint moderne Architektur, nachhaltige Energieeffizienz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Etagen. Das Erdgeschoss bildet das Herz des Hauses: ein offener Wohn- und Essbereich mit Anschluss für eine Kücheninsel und einer praktischen Speisekammer, ideal für die kreative Küche und gesellige Abende. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der Zugang zur Terrasse bietet – ein heller und freundlicher Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Zwei Kamine schaffen zusätzlich ein behagliches Wohngefühl. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Masterbad und in den Wintergarten, ergänzt wird dieses Geschoss durch ein Gäste-WC, einen zusätzlichen Raum für Kinder, ein Büro oder ein Gäste-Zimmer sowie die Orangerie.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einer eigenständigen Einheit, die als Mikroapartment genutzt werden kann. Dank der erhöhten lichten Raumhöhe wirkt der Wohn- und Schlafbereich großzügig und lichtdurchflutet. Ein Tageslichtbad, der Wintergarten mit anschließender Süd-Westterrasse und zusätzliche Abstellmöglichkeiten runden diese Ebene ab. Eine Schlafebene im oberen Bereich lässt sich optional ausbauen, während der untere Bereich als Wohn- und Küchenbereich dient.

Im Untergeschoss erwarten Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ein großer Raum für Büro oder Praxis, inklusive Zugang zu einem Bad, sowie Technik- und Heizungsraum, ein Zugang zur Doppelgarage, Kellerraum und praktische Abstellflächen.

Das Energiekonzept ist auf die Zukunft ausgerichtet: eine Wärmepumpe für Deckenheizung und -kühlung, eine Photovoltaikanlage mit ca. 17 kWp, dreifach verglaste Fenster, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine nicht brennbare Mineralschaum-Dämmung sorgen für niedrige Energiekosten und hohen Komfort.

Besonders flexibel: drei separate Außentüren ermöglichen die getrennte Nutzung der Einheiten, während alle Etagen über den zentralen Hausflur verbunden bleiben.

**Die Immobilie verfügt über ein modernes Flachdach und ist weitgehend fertiggestellt. Bodenbeläge, Türen, Türrahmen und Bäder sowie die Kamine können vom Käufer noch individuell gestaltet werden. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, zwei Stellplätze und einen großzügigen Garten, der Raum für Freizeit, Erholung oder Gartenprojekte bietet.**

**Dieses Haus verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, Energieeffizienz und flexible Nutzung zu einem einzigartigen Wohngefühl. Ein Zuhause, das gestalten, genießen und wohnen zugleich ermöglicht – ideal für alle, die Raum, Komfort und Freiheit in einem außergewöhnlichen Neubau suchen.**

**Zusätzliche Informationen:**

**Eine detaillierte Kostenaufstellung für die noch ausstehenden Restarbeiten liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden. Die Mehrwertsteuer ist ausweisbar, wodurch sich insbesondere für gewerbliche Käufer steuerliche Vorteile ergeben können (Vorsteuerabzug möglich).**

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Füllen Sie bitte hierfür das Kontaktformular VOLLSTÄNDIG aus und halten Sie für Besichtigungstermine Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.**

**Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Neubau auf ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Lage von Neresheim**
- **KfW-40+ Energieeffizienzhaus**
- **Wärmepumpe mit Deckenheizung und -kühlung**
- **Photovoltaikanlage (ca. 17 kWp)**
- **Nicht brennbare Mineralschaum-Dämmung**
- **Dreifach verglaste Fenster**
- **Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**
- **Offener Wohn- und Essbereich mit Kücheninsel-Anschluss**
- **Wintergarten mit Zugang zu Terrasse**
- **Zwei Kamine im Erdgeschoss**
- **Schlafzimmer mit Zugang zu Masterbad und Wintergarten**
- **Weiteres Zimmer als Kinder-, Gästezimmer oder Büro**
- **Mikroapartment mit Dachterrasse**
- **Untergeschoss auch gewerblich nutzbar (Büro/Praxis/Kanzlei)**
- **Doppelgarage, zwei Stellplätze und großer Garten**

**Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie in Neresheim besticht durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage und eignet sich ideal für Paare, Familien, Mehrgenerationen-Haushalte oder Selbständige. Kindergarten, Grundschule und Realschule sowie ein Gymnasium sind fußläufig erreichbar, Hochschulen in Nähe sind in Heidenheim und Aalen angesiedelt (ca. 20 km). Hausarztpraxen sind direkt im Ort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Tankstelle und Werkstätten befinden sich nur wenige Minuten entfernt und gewährleisten eine praktische Versorgung im Alltag.

Mit dem Auto sind die nächstgrößeren Städte schnell zu erreichen:

Aalen: ca. 20?km nordwestlich

Heidenheim an der Brenz: ca. 20?km südwestlich

Nördlingen (Bayern): ca. 15?km nordöstlich

Freizeit und Sport lassen sich direkt im Ort in Fußball- und Tennisvereinen oder in einem Fitnessstudio realisieren. Die gute Busanbindung sorgt für einfache Mobilität, während Fernbahn in den Nachbarstädten genutzt werden können.

**Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

**E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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