

Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Exklusives, großzügiges Wohnambiente - naturnah mit bester Anbindung

Objektnummer: 22248011



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 295 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: - 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

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

Objektnummer : 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22248011	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 295 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 218 m ²
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Baujahr	2014		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	PELLET	Endenergiebedarf	90.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.03.2028		
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



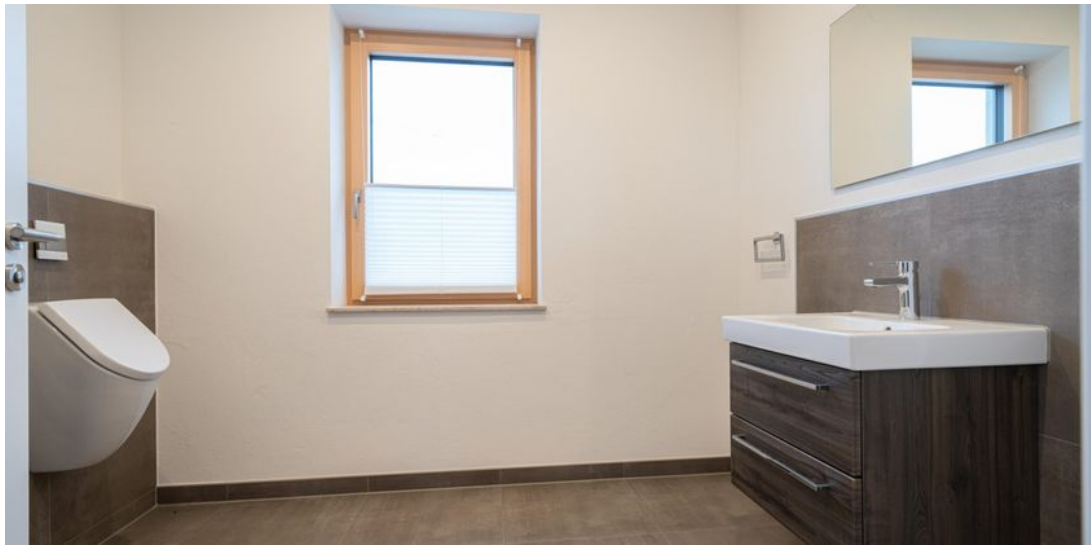
Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ein erster Eindruck

Sie möchten individuell und exklusiv wohnen? Sie bevorzugen eine offene Grundrissgestaltung, die Ihnen ein großzügiges Raumgefühl mit einem ungehinderten Blick in die Landschaft vermittelt? Hochwertige Bauausstattung und moderne Gebäudetechnik sind für Sie eine wesentliche Voraussetzung für ein angemessenes, Ihren Vorstellungen entsprechendes Wohnen und vielleicht auch Arbeiten unter einem Dach? Dabei suchen Sie nicht die Enge der Großstadt, sondern möchten naturnah mit guter Infrastrukturanbindung leben? Dann wird Sie dieses seltene und besondere Angebot interessieren. Die Immobilie selbst steht auf einem sonnigen Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, mit insgesamt ca. 1.699 m² Fläche in Ortsrandlage in einem Wohngebiet. Auch im Außenbereich bestehen also vielfältigste Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, ganz nach Ihren Vorstellungen. Der Ort Fünfstetten selbst bietet die heimelige Atmosphäre ländlicher Strukturen und ist dennoch gut an überregionale Verkehrswege angeschlossen. Die nächste größere Stadt mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen, die Sie sich wünschen, liegt nur wenig Kilometer entfernt. Sie betreten das Gebäude über einen Haupteingangsbereich zwischen Garage und Wohnhaus. Das Erdgeschoss mit insgesamt ca. 137 m² Wohnfläche wird von einem offenen Wohn-, Ess-/Küchentrakt mit über 81 m² dominiert, eine Raumhöhe von ca. 2,70 m verstärkt das großzügige Wohngefühl. Der eigentliche Wohnbereich wird optisch durch einen frei im Raum stehenden Panorama-Holzkaamin vom Koch-/Essbereich abgetrennt. Dieser Kamin, dessen Feuerstelle von beiden Seiten einsehbar ist, stellt auch ein optisches Highlight in der Raumgestaltung dar. Die offene Küche ist hochwertig ausgestattet und befindet sich - da nur selten genutzt - in einem nahezu neuwertigen Zustand. Diesen Eindruck gewinnt man auch vom restlichen Gebäude. Sämtliche Bodenflächen sind mit hochwertigem Parkett oder Fliesen belegt und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, selbst die Kellerbereiche. Über eine offene Treppe im großzügigen Dielenbereich gelangen Sie in das Obergeschoss mit insgesamt ca. 107 m² Wohnfläche. Die Großzügigkeit des Raumeindrucks setzt sich hier fort. Auf dieser Ebene sind insgesamt drei Schlaf-/Kinderzimmer angeordnet, wobei an eines ein Ankleidezimmer mit ca. 11 m² angrenzt. Dort befinden sich auch zwei Badezimmer in gewohnt hochwertiger Ausstattung, wobei eines davon über knapp 20 m² Fläche verfügt und einen nahezu neuwertigen Eindruck vermittelt. Das komplette Gebäude inkl. der Garage mit ca. 71 m², die nicht nur ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet ist unterkellert. Die Qualität der Ausstattung setzt sich auch hier fort. Im Bereich direkt unter dem Wohngebäude ist zusätzlich eine Einliegerwohnung mit ca. 55 m² untergebracht, die als Gästebereich oder sehr gut auch als Büroräume genutzt werden kann. Das Haus wird über eine Pelletheizung mit zusätzlich installierter Wärmepumpe beheizt. In wirklich heißen Sommermonaten sorgt trotz der vielen Glasflächen eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen. Interessiert? Dann freuen wir uns über Ihren Besuch in einem unserer Immobilienshops in Nördlingen oder Donauwörth oder Ihre Kontaktanfrage unter Angabe Ihrer kompletten Adressdaten und wie wir Sie erreichen können.

Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ausstattung und Details

- weitläufiges, sonniges Grundstück mit ca. 1.699 m²
 - zwei kombinierte Flurstücke
- naturnahe Lage mit guter Infrastrukturanbindung
- großzügige Grundrissgestaltung mit hohen Decken
 - sofort bezugsfertig
- hochwertige, geschmackvolle Gebäudeausstattung inkl. Klimaanlage
 - Wohn-, Ess-/Küchenbereich mit über 81 m²
 - nahezu neuwertige Küche mit High-Tech-Geräten
 - Pelletheizung mit integrierter Wärmepumpe
 - mit Holz beheizbarer Designerkamin als Raumteiler
- insgesamt ca. 295 m² Wohnfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
 - Einliegerwohnung mit ca. 55 m² im Untergeschoss
 - Garagengebäude mit über 70 m² Fläche

Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Fünfstetten liegt in der hügelreichen Landschaft zwischen Schwäbischer Alb und Fränkischer Alb auf dem östlichen Rand des Ries-Kraters im Landkreis Donau-Ries und ist mit einer aktuellen Einwohnerzahl von 1.324 eine der mittelgroßen Mitgliedsgemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft Wemding. Grundschule, Kindergarten und ein Dorfladen für die Dinge des täglichen Bedarfs ist im Ort vorhanden. Diese wird von den Gemeinden Fünfstetten, Huisheim, Otting, Wemding und Wolferstadt gebildet. Der beschauliche Ort Fünfstetten ist nur ca. 7 km von Wemding entfernt. Hier erreichen Sie in weniger als 10 Fahrminuten sämtliche Einrichtungen wie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Schulen und Arztpraxen. In Fünfstetten selbst finden Sie den wunderschönen „Landgasthof zur Sonne“ der im Besitz der Familie und in 4. Generation geführt wird. Der Bahnhof Otting-Weilheim bietet den Anwohnern eine perfekte Verkehrsanbindung an die Bahnstrecke Nürnberg – Augsburg sowie Donauwörth – München.

Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 90.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 22248011 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

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