

Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Charmantes Einfamilienhaus mit Liebhabercharakter

Objektnummer: 22248027



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: - 22248027 - 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 : 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22248027	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 199 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 25 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	68.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	21.03.2032		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus wurde ca. 1999 in Holzständerbauweise errichtet und befindet sich in einer herrlichen naturnahen Lage von Ziswigen (Mönchsdeggingen). Besonders für Sportler z.B. Radfahrer, Hundebesitzer oder Spaziergänger, die gerne in der freien Natur ihren Ausgleich suchen, ist diese Immobilie nahezu perfekt geeignet. Das Anwesen erstreckt sich auf ca. 801 m² Grundstücksfläche, ausgestattet mit einem entzückenden Garten in sehr ruhiger Wohnlage. Auf zwei Etagen und ca. 199 m² Wohnfläche verteilt, können Sie sich in hellen, sehr charmanten Räumlichkeiten Ihr neues Zuhause einrichten und sich sofort wohlfühlen. Für ausgesprochen gemütliche Atmosphäre – besonders in den kälteren Monaten - sorgt ein Kachelofen im ca. 39 m² geräumigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Zudem finden Sie im Erdgeschoss zwei Zimmer mit einer jeweiligen Größe von rund 12 m², die sich individuell einrichten lassen – sei es für die Nutzung als Schlaf- bzw. Gästezimmer, Hobbyraum oder Arbeitszimmer, welches in den heutigen Zeiten von Homeoffice kaum noch wegzudenken ist. Ein großer Koch- und Essbereich - ebenfalls mit Zugang zur Terrasse - entzückt mit einer schicken Einbauküche, die im Preis bereits enthalten ist. Von der Küche aus gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum, der zum Teil als Abstellmöglichkeit verwendet werden kann. Das Erdgeschoss wird mit einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie der Möglichkeit für ein Gäste-WC abgerundet. Letzteres wird aktuell als Speisekammer genutzt. Im Dachgeschoss angekommen gelangen Sie durch den Flur in drei weitere Räumlichkeiten. Zwei lichtdurchflutete, großzügige Zimmer bieten sich ideal als Schlafbereich an. Ein weiteres gemütliches Zimmer kann optimal zur Beherbergung von Gästen genutzt werden. Abschließend sind Abstellräume und ein weiteres Badezimmer mit Badewanne im oberen Geschoss aufzufinden. In der Außenanlage ist eine Einzelgarage, die Möglichkeit für zwei weitere Außenstellplätze und ein hübscher Garten mit Gartenhäuschen zu entdecken. Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop im Weilbach-Haus in Nördlingen oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ausstattung und Details

- Baujahr ca. 1999
- ca. 801 m² Grundstücksfläche in naturnaher Lage
- ca. 199 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen
 - nicht unterkellert
 - Erdgasheizung aus 2013
 - Fassade verputzt 2020
 - 6 helle Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- Möglichkeit für ein Gäste-WC im EG, da Anschlüsse in der Speisekammer vorhanden sind
 - 2 Zugänge zur Terrasse
- Garagenstellplatz mit mindestens 2 weiteren Außenstellplätzen
 - Holzständerbauweise
 - Fenster mit Doppelverglasung
- Kachelofen im ca. 39 m² geräumigen Wohnbereich
- Dielenböden und Zierbalken für einen besonderen Charme

Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Alles zum Standort

Mönchsdeggingen ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Donau-Ries mit einer aktuellen Einwohnerzahl von 1.424 und einer schönen Lage in der Wirtschaftsregion zwischen Nördlingen und Donauwörth. Die Bundesstraßen B16, B2 und B466 sind in ca. 10 - 20 Fahrminuten erreichbar. In ca. 20 Fahrminuten erreichen Sie die Bundesautobahn A7 (Ulm - Würzburg) und in ca. 4,1 km Entfernung liegt der Bahnhof in Möttingen. In Mönchsdeggingen gibt es eine Grundschule mit der Möglichkeit zur Ganztagsbetreuung, einen Kindergarten mit Kinderkrippe und eine großzügige Sportanlage mit Fußball-, Leichtathletik- und Tennisplätzen. Im Ort sind auch ein Zahnarzt, sowie verschiedene Gesundheitspraxen ansässig. Für den täglichen Bedarf sorgen ein Lebensmittelmarkt mit Metzgerei und Backwaren und ein Getränkemarkt. Verschiedene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in allen Ortsteilen schaffen die Möglichkeit vor Ort zu arbeiten, zu leben oder sich einfach verwöhnen zu lassen. Ein reges Vereinsleben und sehr engagierte Anwohner sorgen immer wieder für unvergessliche Veranstaltungen und Höhepunkte. Mönchsdeggingen liegt eingebettet in ein Netz aus regionalen und überregionalen Wander- und Radwegen. Einen einzigartigen Panoramablick ermöglicht die 2010 geschaffene Aussichtsplattform auf dem Buchberg. Im angrenzenden "Kunstwald" kann man den Wald mit anderen Augen sehen. Die "Geotope Kühstein" sind seit Juli 2014 eine weitere Bereicherung für Mönchsdeggingen. Der Geopark Ries erschließt sich in diesem Rundwanderweg auf lebendige Art und Weise. Die beliebte Kneippanlage am neuen Radweg nach Merzingen, die von einer ortseigenen Quelle gespeist wird, bietet seit Jahren Erholung und Erfrischung für Wanderer und Radler. Mönchsdeggingen - eine lebendige Gemeinde mit Aussicht(-en) ein idealer Wohnort für junge Familien, Naturliebhaber und Sportfreunde.

Objektnummer: 22248027 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B.

IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. **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: 22248027 - 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