

Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

# Exklusives Einfamilienhaus mit Pool, Dachterrasse und Rückzugsoase in Munzingen bei Wallerstein

Objektnummer: 26248069



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

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 790 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

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

**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26248069                 |
| Wohnfläche   | ca. 192,2 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Pultdach                 |
| Zimmer       | 6.5                      |
| Schlafzimmer | 5                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 2017                     |
| Stellplatz   | 2 x Garage               |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 750.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Holz                                                                      |
| Nutzfläche            | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche                        |

**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro                | Endenergieverbrauch         | 50.96 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 29.04.2036             | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2017              |

**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

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

**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint modernes, hochwertiges Wohnen mit außergewöhnlichem Komfort und großzügigen Freiflächen in einer besonders ruhigen und privilegierten Ortsrandlage von Munzingen bei Wallerstein im idyllischen Donau-Ries.

Das im Jahr 2017 in hochwertiger Holzständerbauweise errichtete Objekt überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 192 m<sup>2</sup> auf einem ca. 790 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie eine großzügige Gartenfläche von rund 350 m<sup>2</sup>. Die Kombination aus moderner Architektur, klarer Formensprache und naturnaher Umgebung schafft ein Wohnambiente, das gleichermaßen exklusiv wie entspannt wirkt.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein Gefühl von Weite und Qualität. Die durchdachte Architektur mit Pultdach, hellen Fassadenflächen und großzügigen Glasfronten sorgt für ein lichtdurchflutetes, offenes Wohnkonzept. Der offen gestaltete Wohn-, Koch-, Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich harmonisch zum Außenbereich. Ein gemütlicher Kachelofen unterstreicht die wohnliche Atmosphäre und schafft in Verbindung mit den natürlichen Materialien ein elegantes, behagliches Ambiente.

Besonders hervorzuheben sind die vielfältigen Rückzugs- und Entspannungsbereiche im Innen- und Außenbereich. Die großzügige umlaufende Terrasse im Erdgeschoss sowie die beeindruckende (vorbereitete) Dachterrasse mit ca. 67 m<sup>2</sup> bieten ideale Orte für Ruhe, Privatsphäre und stilvolle Aufenthalte im Freien. Eine zusätzliche kleinere Dachterrasse am Kinderzimmer erweitert das individuelle Nutzungsspektrum. Der liebevoll angelegte Garten mit stilvollem Stahlschwimmbecken schafft ein exklusives Outdoor-Erlebnis und lädt zu entspannten Sommertagen in privater Atmosphäre ein.

Mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter bis zu fünf Schlafzimmer, bietet das Haus flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste. Das Elternschlafzimmer überzeugt mit Ankleidebereich, En-suite-Bad sowie direktem Zugang zur Dachterrasse – ein privater Rückzugsort mit besonderem Wohnkomfort. Separate Kinderbereiche mit eigenem Bad sowie ein zusätzlicher Raum für Fitness oder individuelle Nutzung unterstreichen die Vielseitigkeit des Grundrisses.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: eine exklusive LEICHT-Einbauküche mit NEFF-Geräten, Fußbodenheizung, Smart-Home-System von Busch-Jaeger, dreifachverglaste Fenster sowie hochwertige Bodenbeläge in Holz- und Steinoptik stehen für modernen Wohnstandard. Naturbelassene Holzelemente an den Decken verleihen den Räumen zusätzlich Wärme und Charakter.

Technisch präsentiert sich das Haus auf modernstem Stand mit energieeffizienter Geothermie-Heizung und Wärmepumpe. Laufende Instandhaltungen und Modernisierungen – darunter Fassadenanstrich, Terrassenerneuerung sowie Arbeiten an der Außenanlage – unterstreichen den sehr gepflegten Gesamtzustand.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage sowie ein stimmiges Gesamtkonzept aus Architektur, Ausstattung und Außenraumgestaltung.

Dieses Haus bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre, Ruhe und gestalterischer Freiheit – ein idealer Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Qualität, Individualität und ein harmonisches Wohnumfeld legen, ohne auf moderne Infrastruktur und gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## Ausstattung und Details

- + Baujahr 2017
- + Holzständerbauweise
- + Grundstück mit ca. 790 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche ca. 192,20
- + Nutzfläche ca. 70 m<sup>2</sup>
- + Gartenfläche ca. 350 m<sup>2</sup>
- + Terrassenfläche insgesamt mit ca. 150 m<sup>2</sup>
- + Doppelgarage mit ca. 41,38 m<sup>2</sup>
- + Ortsrandlage
- + Pultdach
- + 6,5 Zimmer
- + bis zu 5 Schlafzimmer
- + umlaufende Terrasse im Erdgeschoss
- + eine große Dachterrasse im Obergeschoss mit ca. 67,04 m<sup>2</sup>
- + Gäste-WC im Erdgeschoss
- + zwei Kinderzimmer im Obergeschoss mit Kinderbad
- + Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich
- + En-suite-Badezimmer mit Zugang zur großen Dachterrasse
- + Fitnessraum im Obergeschoss
- + eine kleinere Dachterrasse beim Kinderzimmer 2 mit ca. 5,12 m<sup>2</sup>
- + Geothermie mit Wärmepumpe im Garten
- + Kamin im Wohn- und Essbereich
- + Smart-Home-System von Busch-Jaeger
- + Bodenbeläge in hochwertigem Vinyl in Fliesen- und Holzoptik
- + exklusive LEICHT-Einbauküche mit NEFF-Elektrogeräten
- + separate Küche im Hauswirtschaftsraum
- + Holztüren
- + dreifachverglaste Kunststofffenster
- + Fußbodenheizung
- + Außendämmung
- + versenkter Stahlwand-Außenpool im Garten
- + Kinderturm im Garten

**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## Alles zum Standort

Wallerstein besticht als charmante Marktgemeinde im malerischen Donau-Ries mit einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Ruhe und solider Infrastruktur. Markt Wallerstein bietet eine stabile, traditionsreiche Gemeinschaft und eine Lebensqualität, die von Sicherheit, gepflegter Nachbarschaft und einer guten Anbindung an die umliegenden Regionen geprägt ist.

Der hier beschriebene Standort befindet sich im Ortsteil Munzingen, einem ruhigen und gewachsenen Teil von Wallerstein. Munzingen zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter, eine besonders entspannte Wohnatmosphäre und ein hohes Maß an Privatsphäre aus. Die überschaubare Struktur sorgt für ein angenehmes, nachbarschaftlich geprägtes Umfeld, das gleichermaßen Ruhe und Geborgenheit bietet.

In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung. Wallerstein und das nahegelegene Nördlingen bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen. Für die Freizeitgestaltung befinden sich in der Region mehrere Sportanlagen, Vereine und Naturflächen, die schnell erreichbar sind und sowohl Erholung als auch aktive Betätigung ermöglichen.

Die medizinische Versorgung ist durch Hausärzte, Apotheken sowie das nahegelegene Stiftungs Krankenhaus Nördlingen umfassend gewährleistet. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar, insbesondere im Hauptort Wallerstein sowie in Nördlingen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über regionale Busverbindungen, die Munzingen mit Wallerstein und den umliegenden Städten verbinden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen besteht zudem eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Für Menschen, die ein ruhiges, naturnahes und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld suchen, bietet Munzingen eine attraktive Kombination aus ländlicher Idylle und funktionaler Infrastruktur im Herzen des Donau-Ries.

**Objektnummer: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## Sonstige Angaben

### **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 Handelsregistrauszugs, 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: 26248069 - 86757 Wallerstein / Munzingen - Wallerstein**

## **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)**