

Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

# Ein Anwesen, das mehr kann! Pferde, Autos oder Hightech - hier haben Sie alle Möglichkeiten

Objektnummer: 25248061



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

**KAUFPREIS: 1.380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 301,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 6.078 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

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

Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25248061
Wohnfläche	ca. 301,31 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1914
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	1.380.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1.004 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	158.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.09.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1914



Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## Ein erster Eindruck

Bereit für Ihre Traumimmobilie? Dann bitte weiterlesen! Dieses einzigartige Anwesen vereint den Charme eines historischen Bauernhauses mit den Vorzügen moderner Sanierung und vielseitiger Nutzung. Das ursprüngliche Baujahr des Haupthauses datiert auf 1914, eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2010 brachte die Immobilie auf den aktuellen Stand, ohne ihren besonderen Charakter zu einzubüßen.

Das Hauptwohnhaus empfängt mit einer herrlichen, doppelflügeligen Holzeingangstüre und seinen tiefen Rundbogenfenstern mit Sprossen und Fensterläden. Im Inneren verbindet sich gemütliche Wohnatmosphäre mit zeitgemäßer Technik: Zur zentralen Ölheizung gesellt sich ein traditioneller Holzkachelofen, der für behagliche Wärme sorgt und mit seiner gemütlichen Ofenbank und Backrohr das Herz des Hauses bildet.

Neben dem Wohnhaus befinden sich eine Garage sowie eine großzügige Scheune, die viele Optionen für Hobby und Handwerk bereithält. Auf dem Hof ergänzt ein weiteres Nebengebäude das Ensemble, das durch seine flexible Nutzbarkeit unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht wird – ob als Stall, Atelier oder Werkstatt.

Besonders hervorzuheben ist die angrenzende Halle mit Werkstatt, die mit Krananlage und Waschbox für Fahrzeuge ausgestattet ist. Oberhalb der Produktionsfläche wurde zudem eine separate Wohnung ausgebaut – ideal für Gäste, Mitarbeiter oder eine generationsübergreifende Wohnlösung.

Für Tierliebhaber bietet das Anwesen zusätzliche Möglichkeiten: Ein Stallgebäude erlaubt die Haltung von Tieren bis hin zu Großtieren wie Pferden. Das weitläufige Grundstück eröffnet darüber hinaus die Chance zur Selbstversorgung, mit dem bereits angelegten Obst- und Gemüsegarten oder zur naturnahen Tierhaltung.

Ein weiteres Highlight: Ein separater, bereits erschlossener Grundstücksteil mit eigener Flurnummer (ca. 1.792 m<sup>2</sup>) erlaubt die Bebauung mit bis zu drei Wohnhäusern und eröffnet damit zusätzliches Potenzial für Familien oder Investoren.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Eine Highspeed-Internetverbindung macht das Arbeiten von zu Hause ideal möglich und eröffnet Raum für moderne, IT-gestützte Lebens- und Arbeitsmodelle. Für weiteren zeitgemäßen Komfort und Unabhängigkeit sorgt die großdimensionierte 5 kWp PV-Anlage mit 16 kWh Speicher (auf Wunsch erweiterbar).

Dieses Anwesen ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen: eine gelungene Verbindung aus historischem Charme, modernem Komfort und grenzenloser Vielseitigkeit – für Wohnen, Arbeiten und ein naturnahes Leben unter einem Dach.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Ausstattung und Details

- + Hauptwohnhaus, Baujahr 1914, kernsaniert 2010 ca. 237,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Wohnung oberhalb der Produktion ca. 64,28 m<sup>2</sup> - im Jahr 2022 ausgebaut
- + Charmante Architektur mit Rundbogen-Sprossenfenstern, Fensterläden und Holzeingangstüre
- + Zentralheizung (Öl) + gemütlicher Holzkachelofen
- + Garage und Scheune am Haus
- + Nebengebäude mit flexibler Nutzung
- + Werkstatt-/Produktionshalle mit Kran und Waschbox, darüber ausgebaute Wohnung
- + Stallgebäude für Tierhaltung, auch Großtiere möglich
- + Großzügiges Grundstück für Gartenbau & Selbstversorgung
- + Zwei große Zufahrten mit Tor
- + Separates Baugrundstück (ca. 1.792 m<sup>2</sup>, erschlossen, bebaubar mit bis zu 3 Wohnhäusern)
- + Highspeed-Internetanschluss vorhanden bis zu 10 Gbit im Wohnhaus und Werkstatt
- + 5 kWp Photovoltaikanlage + 16 kWh Batteriespeicher und Solaranlage vorhanden
- + Dieseltank mit 1.500 l Fassungsvermögen in Werkstatt



Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Alles zum Standort

Nußbühl ist eines der zehn Gemeindeteile von Fünfstetten. 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. 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. Über den Verkehrsverbund Augsburg und Nürnberg erreicht man in Otting die jeweilige Endstation.

**Objektnummer: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 158.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## 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)