

Wemding

# Bezugsfertiges Einfamilienhaus mit Garage, Garten und Balkon

Objektnummer: 25248099



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

**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,01 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 430 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding**

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

Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Auf einen Blick

Objektnummer	25248099	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96,01 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2004		
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	73.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.02.2036	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

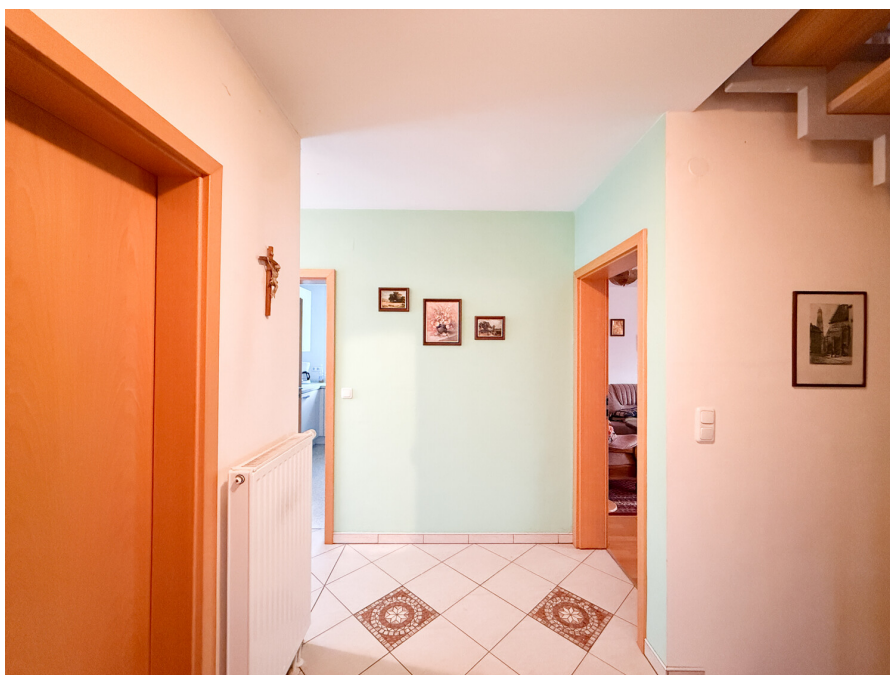
Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



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

Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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: 25248099 - 86650 Wemding**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2004 errichtet und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 96,01 m<sup>2</sup> auf einem entzückenden Grundstück von ca. 430 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit interessierten Käufern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, wovon zwei Zimmer als Schlafzimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer. Der praktische Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder auch für Menschen, die Wert auf zusätzliche Arbeits- oder Gästezimmer legen.

Im Wohn- und Essbereich ist ein Parkettboden verlegt, der dem Raum eine ästhetische und pflegeleichte Grundlage verleiht. Die doppelt verglasten Kunststofffenster sorgen dabei sowohl für eine gute Wärmedämmung als auch für angenehme Lichtverhältnisse in den Wohnräumen.

Ein besonderes Plus ist der etwa 31 m<sup>2</sup> große Garagenstellplatz, der ausreichend Platz für das Abstellen von zwei Fahrzeugen hintereinander bietet. Für zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten steht das komplett unterkellerte Gebäude mit ca. 55,15 m<sup>2</sup> praktischer Nutzfläche zur Verfügung.

Der private Garten lädt zum Verweilen ein und ist pflegeleicht angelegt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, sich gärtnerisch betätigen oder den Raum für Freizeitaktivitäten nutzen. Über den großzügigen Balkon in Südausrichtung mit integrierter Markise lässt sich der Außenbereich zusätzlich erweitern und auch bei direkter Sonneneinstrahlung flexibel nutzen.

Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima im gesamten Gebäude sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und bietet eine solide Grundlage für eigene Modernisierungs- oder Renovierungsvorhaben.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Bezugsfähigkeit des Einfamilienhauses, sodass ein zeitnahe Einzug möglich ist. Dank der vorhandenen Ausstattungsmerkmale können Sie direkt mit dem Gestalten und Einrichten der eigenen vier Wände beginnen und das Entwicklungspotenzial optimal nutzen.

Die Kombination aus Wohnfläche, praktischen Grundrisslösungen und dem vorhandenen Garten macht dieses Einfamilienhaus interessant für alle, die ein Eigenheim suchen und dieses nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die vorhandenen Ausstattungsmerkmale, darunter doppelt verglaste Fenster, ein großzügiger Garagenstellplatz sowie ein vollunterkellertes Bereich, runden das Angebot ab.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Potenzial zur individuellen Gestaltung sind, bietet dieses Einfamilienhaus die passende Grundlage. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort.

**Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding**

## Ausstattung und Details

- + bezugsfertiges Einfamilienhaus Baujahr ca. 2004
- + ca. 96,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 430 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- + doppelt verglaste Kunststofffenster
- + Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- + vollunterkellert mit ca. 55,15 m<sup>2</sup> praktischer Nutzfläche
- + Garagenstellplatz inklusive (2 PkW hintereinander möglich) mit ca. 31 m<sup>2</sup>
- + gemütlicher, pflegeleichter Garten
- + großzügiger Balkon in Südausrichtung inkl. Markise

**Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding**

## Alles zum Standort

Das als Wallfahrts- und Fuchsienstadt bekannte Wemding liegt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries am Rande des durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Kraters im gleichnamigen Geopark. Geprägt wird der ca. 5.700 Einwohner zählende Ort von einem starken Einzelhandel und Gewerbe, aber auch von international wie überregional tätigen Unternehmen. Kindergärten, eine schulvorbereitende Einrichtung sowie Grund-, Mittel- und Realschule sind vorhanden und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls am Ort. Zahlreiche regionale und überregionale Rad- und Wanderwege führen durch die Fluren und Forste Wemdings. Die Wallfahrtsstadt ist Etappenort des Bayerisch-Schwäbischen Jakobsweges und durch den „Frankenweg“ an das Fernwanderwegenetz angeschlossen. Der Naturpark „Altmühltal“ liegt nur wenige Autominuten entfernt.

**Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding**

## Sonstige Angaben

### 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25248099 - 86650 Wemding**

## 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)