

Wallerstein

# Zweifamilienhaus mit Dachterrasse, Vollunterkellerung, Doppelgarage und Garten

Objektnummer: 26248073



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein**

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

**Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26248073      |
| Wohnfläche   | ca. 145,51 m² |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 7             |
| Schlafzimmer | 5             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1970          |
| Stellplatz   | 2 x Garage    |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 365.000 EUR                                                                        |
| Haustyp                       | Zweifamilienhaus                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | gepflegt                                                                           |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 94 m²                                                                          |
| Ausstattung                   | Terrasse, Einbauküche                                                              |

**Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 23.06.2036 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 186.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970           |

**Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248073 - 86757 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: 26248073 - 86757 Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248073 - 86757 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)



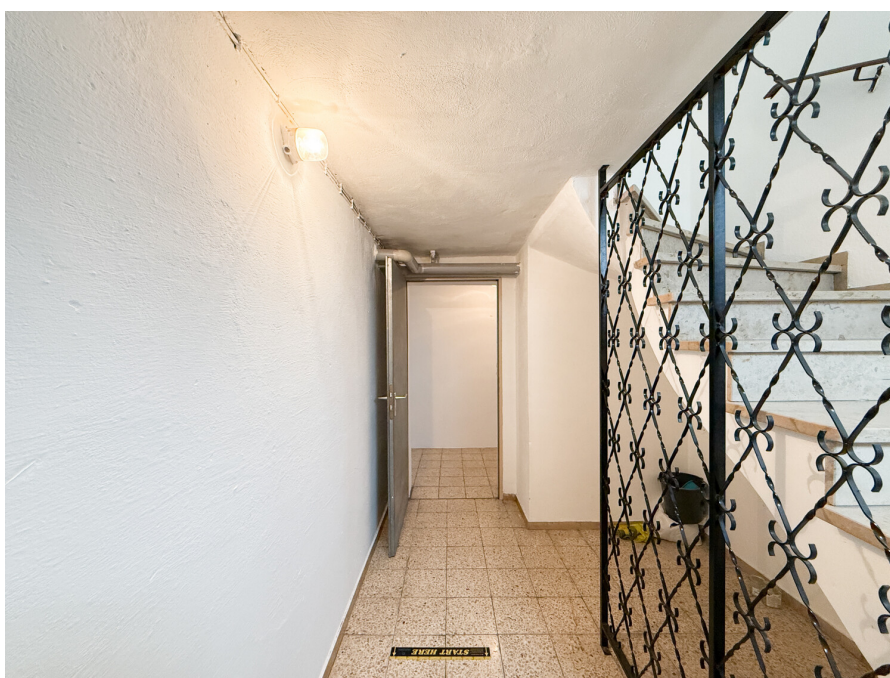
**Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26248073 - 86757 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: 26248073 - 86757 Wallerstein**

## Ein erster Eindruck

**Flexibles Wohnen und attraktive Vermietungsmöglichkeiten unter einem Dach.**

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, solide Bausubstanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 345 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie insgesamt rund 145,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei eigenständige Wohneinheiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung oder als renditestarke Kapitalanlage – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven.

Die Erdgeschosswohnung mit ca. 80,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch einen hellen und freundlichen Grundriss. Der großzügige Wohnbereich ist hell gestaltet und geht harmonisch in die moderne Küche inklusive Einbauküche über, die erst 2024 erneuert wurde und bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer wurde 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design. Vinyl- und Fliesenböden in der gesamten Immobilie unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Im Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit ca. 64,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Drei gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familienmitglieder, Mieter oder das Homeoffice. Im Zuge umfangreicher Modernisierungen in den Jahren 2016/2017 wurden das Badezimmer, das separate WC sowie Boden- und Wandbeläge erneuert. Die lichtdurchfluteten Räume und die gemütlichen Dachschrägen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse über der Garage. Sie bietet zusätzlichen Freiraum im Außenbereich und lädt zum Entspannen, Sonnen oder geselligen Beisammensein ein.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet mit rund 94,36 m<sup>2</sup> Nutzfläche reichlich Stauraum sowie praktische Nutzungsmöglichkeiten. Auch technisch wurde das Haus kontinuierlich instand gehalten. Kunststoffenster mit Doppelverglasung wurden bereits 2003 eingebaut, die Kellerfenster erst 2023 erneuert. Die Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1995 wird durch im Jahr 2016/2017 modernisierte Heizkörper ergänzt. Ein neuer Fassadenanstrich erfolgte 2021, die Erneuerung der Haustüre ist im Jahr 2025 durchgeführt worden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen.

Bei Bedarf können Sie einen separaten, ca. 350 m<sup>2</sup> großen "Krautgarten" außerhalb des

Ortes, der zusätzlichen Freiraum für Hobbygärtner und Naturliebhaber bietet zusätzlich erwerben.

Für Kapitalanleger bietet die Aufteilung in zwei abgeschlossene Wohneinheiten ideale Voraussetzungen für eine attraktive Vermietung und langfristige Werthaltigkeit. Eigennutzer profitieren von der Möglichkeit, selbst eine Wohnung zu bewohnen und die zweite Einheit zu vermieten oder mehrere Generationen komfortabel unter einem Dach zu vereinen.

Eine Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, laufend modernisiert und bereit für ihre nächsten Eigentümer. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Angebots.

**Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein**

## Ausstattung und Details

**Zweifamilienhaus**

**Baujahr ca. 1970**

**zwei Wohneinheiten**

**Doppelgarage mit zwei Stellplätzen**

**Dachterrasse**

**Wohnfläche Wohnung EG ca. 80,65 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche 3,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ca. 64,86 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche mit ca. 94,36 m<sup>2</sup>**

**Bodenbeläge: Vinyl und Fliesen**

**inklusive Einbauküche im EG (2024)**

**voll unterkellert**

**zusätzlicher separater "Krautgarten" mit ca. 350 m<sup>2</sup> außerhalb des Ortes (bei Bedarf separat zu erwerben)**

**Renovierungen und Sanierungen:**

**1974: Dach-Ausbau und Anbau-Garage**

**1995: Einbau Heizung (Öl-Zentralheizung)**

**2003: Erneuerung Fenster (Kunststofffenster mit Doppelverglasung)**

**2016 / 2017: Erneuerung Heizkörper, Fliesen und Bodenbeläge und Badezimmer im DG**

**2021 / 2022: Bad EG erneuert (Fliesen, Bodenbeläge, Sanitär, Wasserleitungen)**

**2021: Anstrich Fassade**

**2023: Erneuerung Kellerfenster (Kunststofffenster mit Doppelverglasung)**

**2024: Erneuerung Einbauküche EG**

**2025: Erneuerung Haustüre**

**Objektnummer: 26248073 - 86757 Wallerstein**

## Alles zum Standort

Wallerstein im idyllischen Landkreis Donau-Ries überzeugt als attraktiver, familienfreundlicher Markort mit einer gelungenen Verbindung aus ländlicher Ruhe, solider Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre überschaubare Größe und ein stark ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl aus. Wallerstein gilt als ruhiger, verlässlicher Wohnstandort mit geringer Fluktuation und einer konstanten Nachfrage nach Wohnraum. Für Eigennutzer bedeutet dies ein hohes Maß an Geborgenheit, Sicherheit und Lebensqualität. Kapitalanleger profitieren gleichzeitig von einer soliden Vermietbarkeit in einem stabilen regionalen Markt mit begrenztem Neubauangebot.

Die Infrastruktur ist hervorragend auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Im Ort sowie im nahegelegenen Nördlingen stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung – von Einkaufsmöglichkeiten über medizinische Versorgung bis hin zu Freizeit- und Sportangeboten. Kindertagesstätten, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich im direkten Umfeld und sind gut erreichbar, was insbesondere für Familien einen hohen Standortvorteil darstellt und die langfristige Attraktivität des Wohnstandorts zusätzlich stärkt.

Auch in puncto Freizeit und Erholung bietet die Lage vielfältige Möglichkeiten: Natur- und Grünflächen in unmittelbarer Umgebung, Sportvereine wie der SC Wallerstein sowie zahlreiche Spiel- und Freizeitangebote schaffen ein ausgewogenes Umfeld für Jung und Alt. Die Nähe zu Nördlingen erweitert das Angebot um kulturelle, gastronomische und wirtschaftliche Möglichkeiten und sorgt für zusätzliche Standortqualität.

Für medizinische Versorgung ist ebenfalls zuverlässig gesorgt – Hausarztpraxen und Apotheken befinden sich direkt im Ort, während das Krankenhaus in Nördlingen in kurzer Fahrdistanz erreichbar ist. Die gute regionale Anbindung über Straßen- und Busverbindungen gewährleistet zudem eine flexible Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Arbeitszentren.

Insgesamt bietet Wallerstein eine seltene Kombination aus Ruhe, Sicherheit und Infrastrukturstärke. Für Eigennutzer entsteht ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität, während Kapitalanleger von einer stabilen Nachfrage, soliden Mieterstruktur und nachhaltigen Standortperspektiven profitieren – ein Wohnstandort mit langfristigem Wertpotenzial im Herzen des Donau-Ries.

**Objektnummer: 26248073 - 86757 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: 26248073 - 86757 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)**