

Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

An estate that offers more! Horses, cars, or high-tech – here you have all the possibilities.

*Property ID: 25248061*



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

PURCHASE PRICE: 1.380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 301,31 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 6.078 m<sup>2</sup>

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## At a glance

Property ID	25248061	Purchase Price	1.380.000 EUR
Living Space	ca. 301,31 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 1.004 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1914		
Type of parking	6 x Garage		

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	158.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1914

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



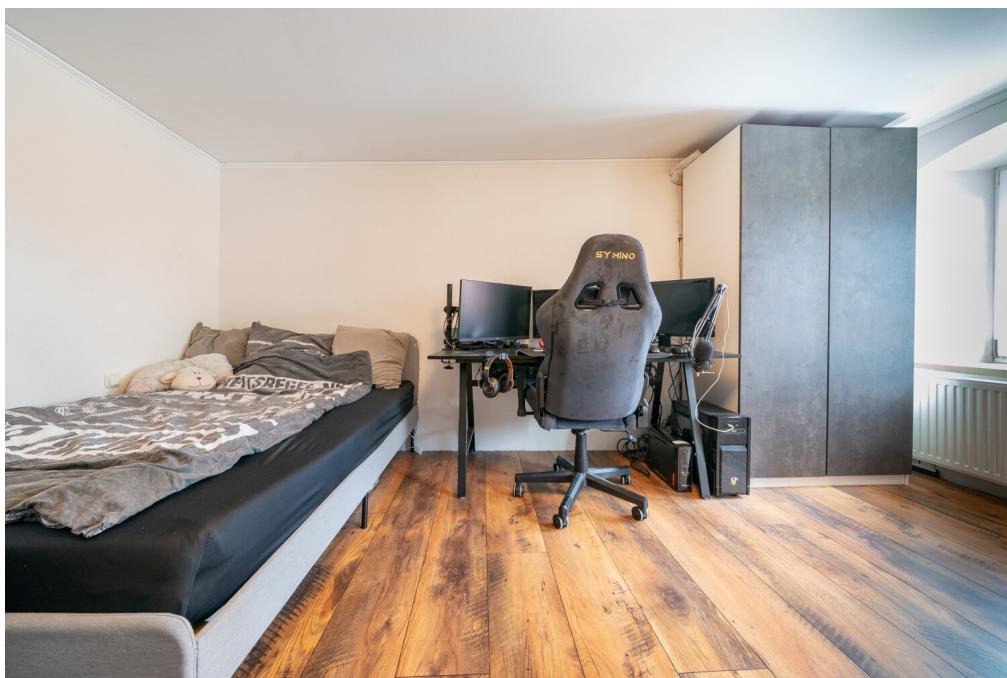
Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## The property



**Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## A first impression

Ready for your dream property? Then read on! This unique estate combines the charm of a historic farmhouse with the advantages of modern renovation and versatile use. The main house was originally built in 1914, and a comprehensive renovation in 2010 brought the property up to date without compromising its special character. The main house welcomes you with a magnificent double-leaf wooden front door and deep arched windows with muntins and shutters. Inside, a cozy living atmosphere blends with contemporary technology: In addition to central oil heating, a traditional wood-burning tiled stove provides comfortable warmth and, with its cozy bench and oven, forms the heart of the house. Adjacent to the house are a garage and a spacious barn offering numerous possibilities for hobbies and crafts. Another outbuilding on the property completes the ensemble, its flexible use catering to a variety of needs – whether as a stable, studio, or workshop. Particularly noteworthy is the adjacent hall with a workshop, equipped with a crane and a vehicle wash bay. Above the production area, a separate apartment has been built – ideal for guests, employees, or a multi-generational living solution. For animal lovers, the property offers additional possibilities: a stable allows for keeping animals, including large breeds like horses. The expansive grounds also offer the opportunity for self-sufficiency, with the existing fruit and vegetable garden or for natural animal husbandry. Another highlight: a separate, fully serviced section of land with its own parcel number (approx. 1,792 m<sup>2</sup>) allows for the construction of up to three residential buildings, thus opening up additional potential for families or investors. The infrastructure is also impressive: a high-speed internet connection makes working from home ideal and opens up possibilities for modern, IT-supported lifestyles and work models. Further modern comfort and independence are ensured by the large 5 kWp photovoltaic system with 16 kWh storage (expandable upon request). This property is ideal for those seeking something special: a successful blend of historical charm, modern comfort, and boundless versatility – for living, working, and a nature-oriented lifestyle all under one roof. Interested? Then we look forward to a personal consultation at our real estate office or receiving your inquiry via the contact form.

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Details of amenities

- + 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 ausgebauter 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

**Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## All about the location

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.

**Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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