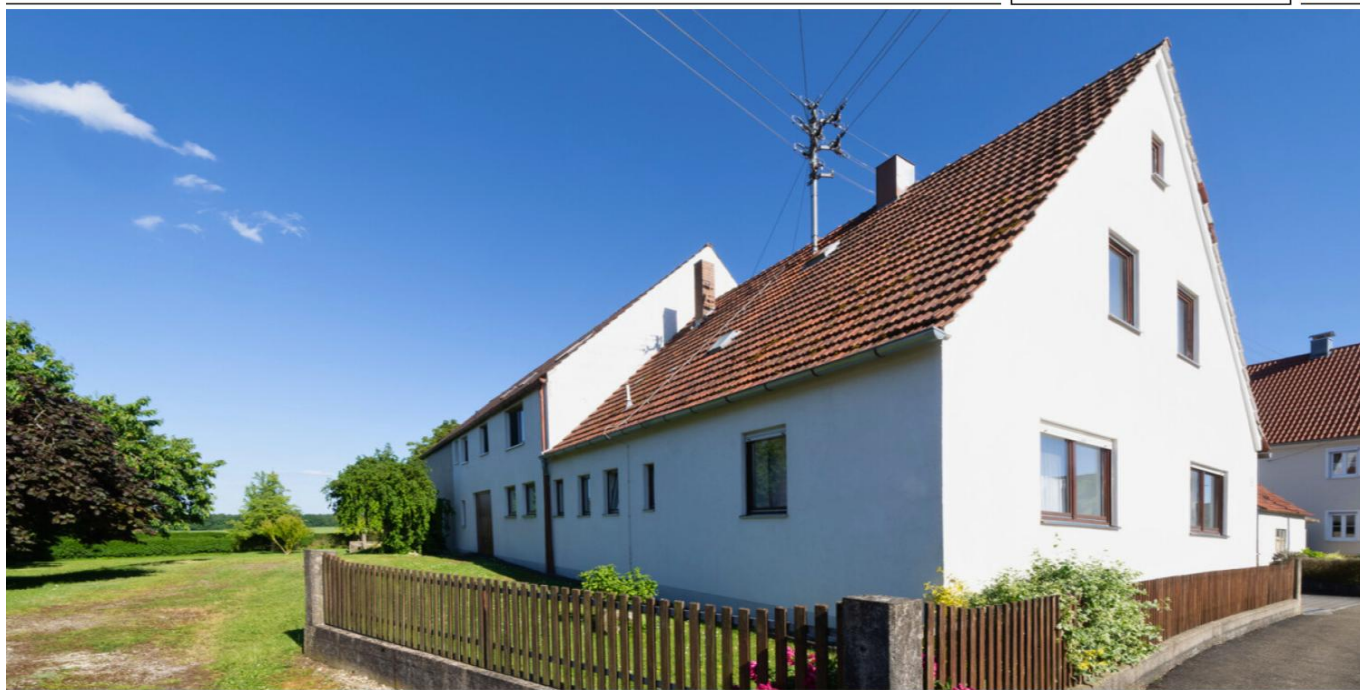


Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

# Anwesen mit zwei Wohnhäusern \* großer Garten & viele Nebengebäude auf 3.000 m<sup>2</sup> \* ideal für Familien

Property ID: 25248058



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

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142,98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 3.051 m<sup>2</sup>

Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

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

Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## At a glance

Property ID	25248058	Purchase Price	385.000 EUR
Living Space	ca. 142,98 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bedrooms	5		
Bathrooms	1	Condition of property	Needs renovation
Year of construction	1965	Construction method	Solid
Type of parking	4 x Garage	Usable Space	ca. 26 m <sup>2</sup>

Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	05.06.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	297.74 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## The property





Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## The property





**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)

Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

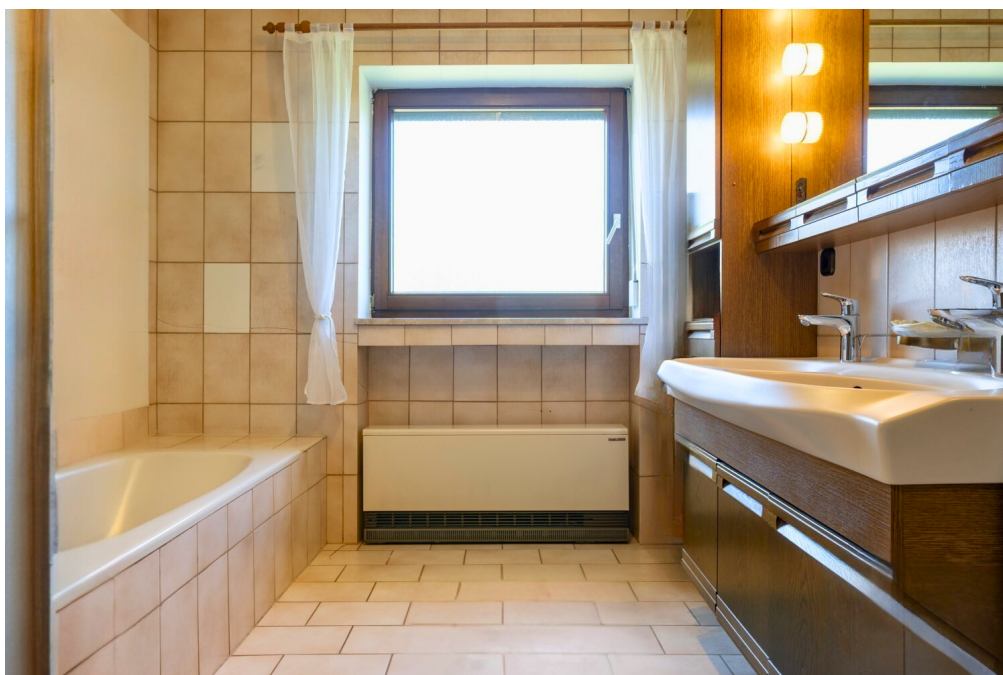
## The property





Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## The property





Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## The property



Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## The property





Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## The property



Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## The property



Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

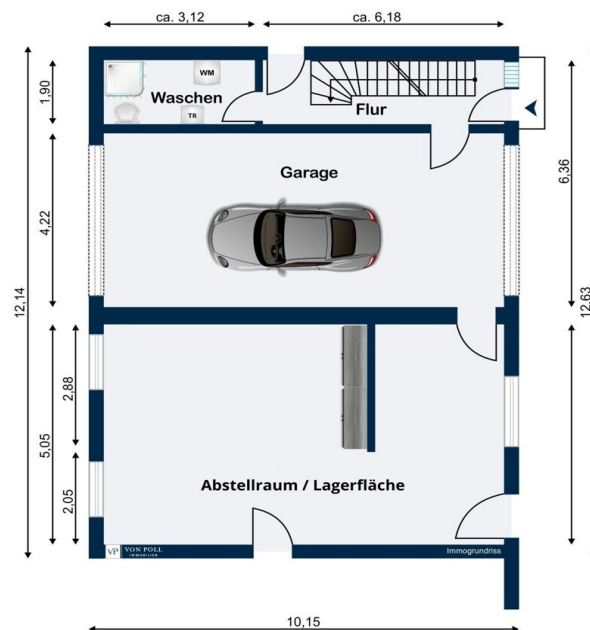
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

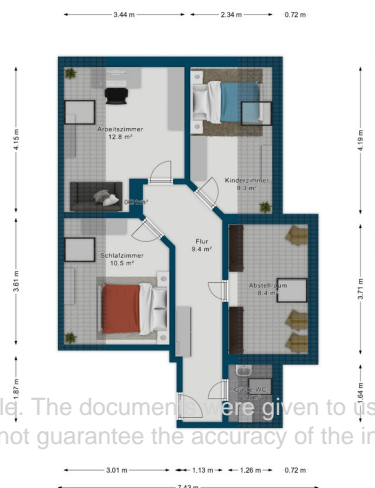
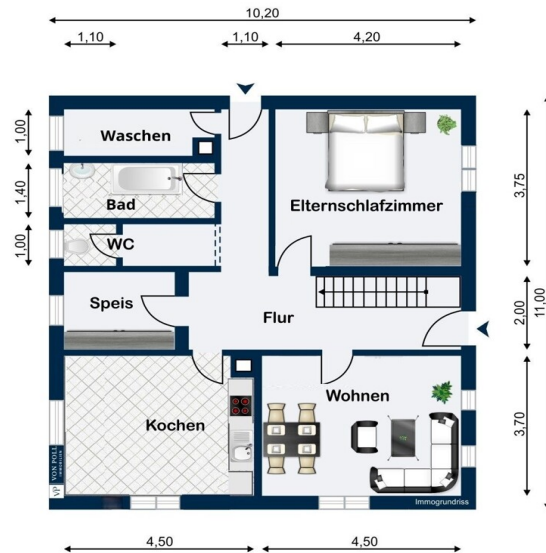
T.: 09081 604267-0

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



## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Rechtsplan, nicht maßstabes

**Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen**

## A first impression

Dieses außergewöhnliche Bauernhaus aus dem Jahr 1965 bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> im Hauptwohnhaus sowie einem zusätzlich stark sanierungsbedürftigen zweiten Wohnhaus mit ca. 96 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen ausreichend Platz für vielfältige Wohnkonzepte, Mehrgenerationenleben oder auch Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Das ca. 3.051 m<sup>2</sup> große Grundstück begeistert durch seinen alten Baumbestand sowie den liebevoll angelegten Bauerngarten, der über die Jahre gewachsen ist. Hier finden Sie ideale Bedingungen für naturnahes Gärtnern, Erholung und viel Freiraum. Zwei großzügige Hofeinfahrten ermöglichen eine angenehme Erreichbarkeit des Anwesens und bieten einen stimmigen ersten Eindruck.

Das Hauptwohnhaus erstreckt sich auf zwei Ebenen. Ein besonderes Merkmal ist der in den 1990er Jahren ausgebaute Dachgeschossbereich, der zusätzliche flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt verteilen sich sechs Zimmer auf das Haus, davon sind fünf als Schlafzimmer nutzbar. Somit können auch größere Familien ihre Wohnwünsche verwirklichen. Das Badezimmer befindet sich zentral und ist funktional ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt aktuell über Holzöfen, eine zentrale Heizungsanlage ist nicht vorhanden. Für wohlige Wärme sorgen mehrere Holzöfen im gesamten Haus. Im Jahr 2004 wurde die Hauptwasserleitung zum Haupthaus erneuert. Bereits 2001 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. Der Ausbau der Wohnung erfolgte 1984, was dem Objekt einen angenehmen Gesamteindruck verleiht. Die Immobilie ist teilweise unterkellert und bietet nicht nur im Keller, sondern auch im ehemaligen Tierstall im Erdgeschoss umfangreiche Möglichkeiten zur Lagerung, für Hobbys oder als Werkstatt.

Ergänzt wird das Angebot durch eine große Scheune mit Anbau sowie vier überdachte Garagenstellplätze, die viel Raum für Fahrzeuge, Geräte oder auch handwerkliche Tätigkeiten bereitstellen. Eine Photovoltaikanlage ist bereits installiert und eröffnet Perspektiven für eine nachhaltigere Energieversorgung.

Das zweite Wohnhaus verfügt über eine ähnliche Größe, ist derzeit jedoch stark sanierungsbedürftig und bietet damit erfahrenen Handwerkern oder Projektliebhabern ein ideales Betätigungsfeld zur individuellen Umgestaltung.



Die Lage inmitten einer ländlichen Umgebung, verbunden mit der großzügigen Grundstücksfläche, spricht vor allem Käufer an, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Mit diesem Anwesen haben Sie die Gelegenheit, Ihre eigenen Wohn- und Lebensträume zu gestalten und neue Ideen in die Tat umzusetzen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von den vielfältigen Potentialen dieses besonderen Bauernhauses.

Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Details of amenities

- + Hauptwohnhaus mit ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ausgebauten Dachgeschoss
- + sanierungsbedürftiges zweites Wohnhaus mit ca. 96 m<sup>2</sup>
- + große Scheune mit Anbau, 4 Garagenstellplätze
- + großes Grundstück (3.051 m<sup>2</sup>) mit altem Baumbestand und liebevoll angelegtem Bauerngarten
- + Photovoltaikanlage vorhanden
- + Holzöfen zum Heizen der Häuser vorhanden (keine Zentralheizung)
- + teilweise unterkellert und viel Stauraum in ehemaligen Tierstall im EG
- + zwei großzügige Hofeinfahrten

Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## All about the location

Bollstadt, ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Amerdingen im Landkreis Donau-Ries, bietet mit seinen rund 300 Einwohnern ein ideales Umfeld für Familien und Tierliebhaber. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern ist die Gegend wie geschaffen für Spaziergänge mit Hund, Ausritte oder ungestörtes Spielen in der Natur. Die ländliche Lage vermittelt Geborgenheit und Raum zum Aufwachsen – fernab von Verkehrslärm und Hektik.

Gleichzeitig ist die Anbindung gut: Über die Bundesstraßen B25 und B2 sowie die Autobahnen A7 und A8 erreicht man Städte wie Nördlingen, Donauwörth oder Aalen in 30 bis 60 Minuten. Ein Rufbus- und Schulbussystem verbindet Bollstadt mit den umliegenden Gemeinden (Linie 506). Ein Kindergarten befindet sich direkt im Hauptort Amerdingen sowie eine Grundschule.

Ein kleiner Dorfladen versorgt die Region mit frischen Lebensmitteln, ein Hausarzt sowie ein Zahnarzt praktizieren ebenfalls in Amerdingen. Für Familien besonders attraktiv ist das rege Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Jugendangeboten – hier kennt man sich, unterstützt sich und lebt Nachbarschaft. Bollstadt vereint naturnahes, ruhiges Wohnen mit funktionierender Infrastruktur – ein idealer Ort für alle, die ihren Kindern und Tieren Platz, Sicherheit und Lebensqualität bieten möchten.



Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Other information

**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.

Property ID: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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