

Neresheim

# Energie-Effizienz-Haus nach KfW-Standard 40+

Property ID: 26288006



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

**PURCHASE PRICE: 1.185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 804 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim**

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

Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## At a glance

Property ID	26288006
Living Space	ca. 238 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	2024
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.185.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.01.2036	Final Energy Demand	9.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2026

Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



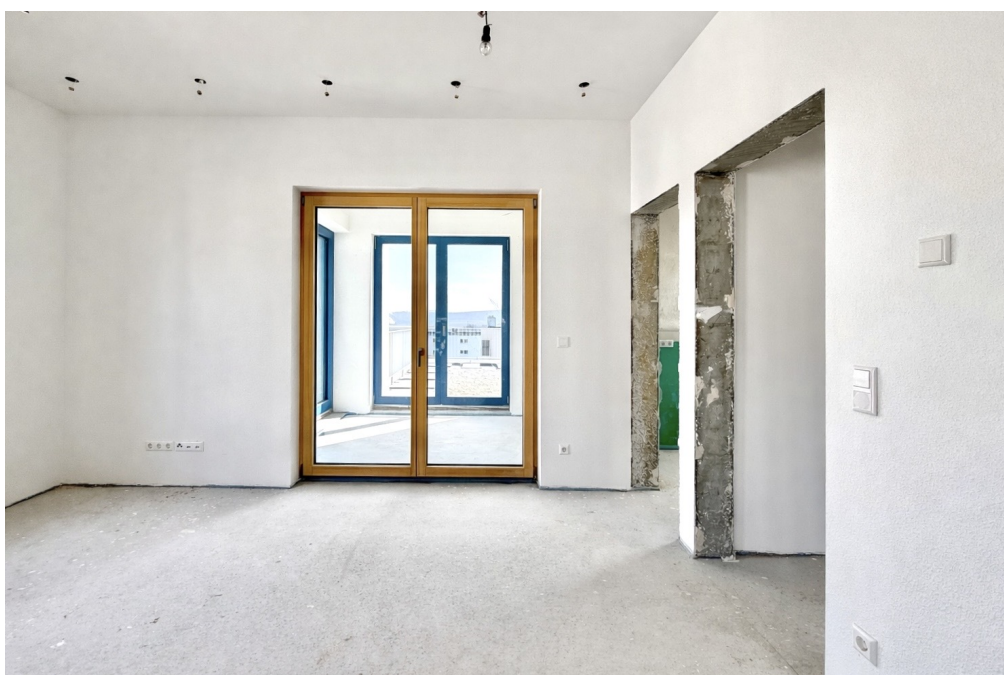
Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim

## The property



**Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim**

## A first impression

**Energieeffizientes Neubauhaus nach KfW-40+ Standard in Neresheim**

Zum Verkauf steht ein hochwertiger Neubau auf einem großzügigen, ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Neresheim. Dieses Haus vereint moderne Architektur, nachhaltige Energieeffizienz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Etagen. Das Erdgeschoss bildet das Herz des Hauses: ein offener Wohn- und Essbereich mit Anschluss für eine Kücheninsel und einer praktischen Speisekammer, ideal für die kreative Küche und gesellige Abende. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der Zugang zur Terrasse bietet – ein heller und freundlicher Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Zwei Kamine schaffen zusätzlich ein behagliches Wohngefühl. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Masterbad und in den Wintergarten, ergänzt wird dieses Geschoss durch ein Gäste-WC, einen zusätzlichen Raum für Kinder, ein Büro oder ein Gäste-Zimmer sowie die Orangerie.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einer eigenständigen Einheit, die als Mikroapartment genutzt werden kann. Dank der erhöhten lichten Raumhöhe wirkt der Wohn- und Schlafbereich großzügig und lichtdurchflutet. Ein Tageslichtbad, der Wintergarten mit anschließender Süd-Westterrasse und zusätzliche Abstellmöglichkeiten runden diese Ebene ab. Eine Schlafebene im oberen Bereich lässt sich optional ausbauen, während der untere Bereich als Wohn- und Küchenbereich dient.

Im Untergeschoss erwarten Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ein großer Raum für Büro oder Praxis, inklusive Zugang zu einem Bad, sowie Technik- und Heizungsraum, ein Zugang zur Doppelgarage, Kellerraum und praktische Abstellflächen.

Das Energiekonzept ist auf die Zukunft ausgerichtet: eine Wärmepumpe für Deckenheizung und -kühlung, eine Photovoltaikanlage mit ca. 17 kWp, dreifach verglaste Fenster, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine nicht brennbare Mineralschaum-Dämmung sorgen für niedrige Energiekosten und hohen Komfort.

Besonders flexibel: drei separate Außentüren ermöglichen die getrennte Nutzung der Einheiten, während alle Etagen über den zentralen Hausflur verbunden bleiben.

**Die Immobilie verfügt über ein modernes Flachdach und ist weitgehend fertiggestellt. Bodenbeläge, Türen, Türrahmen und Bäder sowie die Kamine können vom Käufer noch individuell gestaltet werden. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, zwei Stellplätze und einen großzügigen Garten, der Raum für Freizeit, Erholung oder Gartenprojekte bietet.**

**Dieses Haus verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, Energieeffizienz und flexible Nutzung zu einem einzigartigen Wohngefühl. Ein Zuhause, das gestalten, genießen und wohnen zugleich ermöglicht – ideal für alle, die Raum, Komfort und Freiheit in einem außergewöhnlichen Neubau suchen.**

**Zusätzliche Informationen:**

**Eine detaillierte Kostenaufstellung für die noch ausstehenden Restarbeiten liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden. Die Mehrwertsteuer ist ausweisbar, wodurch sich insbesondere für gewerbliche Käufer steuerliche Vorteile ergeben können (Vorsteuerabzug möglich).**

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Füllen Sie bitte hierfür das Kontaktformular VOLLSTÄNDIG aus und halten Sie für Besichtigungstermine Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.**

**Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim**

## **Details of amenities**

- **Neubau auf ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Lage von Neresheim**
- **KfW-40+ Energieeffizienzhaus**
- **Wärmepumpe mit Deckenheizung und -kühlung**
- **Photovoltaikanlage (ca. 17 kWp)**
- **Nicht brennbare Mineralschaum-Dämmung**
- **Dreifach verglaste Fenster**
- **Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung**
- **Offener Wohn- und Essbereich mit Kücheninsel-Anschluss**
- **Wintergarten mit Zugang zu Terrasse**
- **Zwei Kamine im Erdgeschoss**
- **Schlafzimmer mit Zugang zu Masterbad und Wintergarten**
- **Weiteres Zimmer als Kinder-, Gästezimmer oder Büro**
- **Mikroapartment mit Dachterrasse**
- **Untergeschoss auch gewerblich nutzbar (Büro/Praxis/Kanzlei)**
- **Doppelgarage, zwei Stellplätze und großer Garten**

**Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim**

## All about the location

Die Immobilie in Neresheim besticht durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage und eignet sich ideal für Paare, Familien, Mehrgenerationen-Haushalte oder Selbständige. Kindergarten, Grundschule und Realschule sowie ein Gymnasium sind fußläufig erreichbar, Hochschulen in Nähe sind in Heidenheim und Aalen angesiedelt (ca. 20 km). Hausarztpraxen sind direkt im Ort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Tankstelle und Werkstätten befinden sich nur wenige Minuten entfernt und gewährleisten eine praktische Versorgung im Alltag.

Mit dem Auto sind die nächstgrößeren Städte schnell zu erreichen:

Aalen: ca. 20?km nordwestlich

Heidenheim an der Brenz: ca. 20?km südwestlich

Nördlingen (Bayern): ca. 15?km nordöstlich

Freizeit und Sport lassen sich direkt im Ort in Fußball- und Tennisvereinen oder in einem Fitnessstudio realisieren. Die gute Busanbindung sorgt für einfache Mobilität, während Fernbahn in den Nachbarstädten genutzt werden können.

**Property ID: 26288006 - 73450 Neresheim**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

**E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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