

Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

¡Una finca que ofrece mucho más! Caballos,  
coches o alta tecnología: aquí tienes todas las  
posibilidades.

Número de propiedad: 25248061



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

PRECIO DE COMPRA: 1.380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 301,31 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 6.078 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25248061                  |
| Superficie habitable | ca. 301,31 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 8                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 1914                      |
| Tipo de aparcamiento | 6 x Garaje                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.380.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa rural                                                                |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 1.004 m <sup>2</sup>                                                  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 28.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 158.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1914                   |

Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La propiedad



Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Una primera impresión

¿Listo para la propiedad de sus sueños? ¡Siga leyendo! Esta finca única combina el encanto de una casa de campo histórica con las ventajas de una renovación moderna y un uso versátil. La casa principal se construyó originalmente en 1914, y una renovación integral en 2010 la modernizó sin comprometer su carácter especial. La casa principal le da la bienvenida con una magnífica puerta de entrada de madera de doble hoja y profundas ventanas arqueadas con montantes y contraventanas. En el interior, un ambiente acogedor se fusiona con la tecnología moderna: además de la calefacción central de gasóleo, una estufa de leña tradicional proporciona un calor confortable y, con su acogedor banco y horno, constituye el corazón de la casa. Junto a la casa se encuentran un garaje y un espacioso granero que ofrece numerosas posibilidades para aficiones y manualidades. Otra dependencia de la propiedad completa el conjunto, con su uso flexible que se adapta a diversas necesidades, ya sea como establo, estudio o taller. Cabe destacar la nave adyacente con un taller, equipado con una grúa y un lavadero de vehículos. Sobre la zona de producción se ha construido un apartamento independiente, ideal para invitados, empleados o una solución de vivienda multigeneracional. Para los amantes de los animales, la propiedad ofrece posibilidades adicionales: un establo permite la cría de animales, incluyendo razas grandes como caballos. El amplio terreno también ofrece la posibilidad de autoabastecimiento, con el huerto existente o para la cría natural de animales. Otro punto a destacar: un terreno independiente con todos los servicios y su propio número de parcela (aprox. 1792 m²) permite la construcción de hasta tres edificios residenciales, lo que abre un potencial adicional para familias o inversores. La infraestructura también es impresionante: una conexión a internet de alta velocidad facilita el teletrabajo y abre las puertas a estilos de vida y modelos de trabajo modernos con tecnología de punta. El gran sistema fotovoltaico de 5 kWp con almacenamiento de 16 kWh (ampliable bajo petición) garantiza mayor comodidad e independencia. Esta propiedad es ideal para quienes buscan algo especial: una combinación perfecta de encanto histórico, confort moderno y una versatilidad sin límites: vivir, trabajar y disfrutar de un estilo de vida rodeado de naturaleza, todo en un mismo lugar. ¿Le interesa? Esperamos una consulta personal en nuestra inmobiliaria o a través del formulario de contacto.

Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Detalles de los servicios

- + 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 ausgebaut 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

Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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