

Wemding

# Bezugsfertiges Einfamilienhaus mit Garage, Garten und Balkon

*Número de propiedad: 25248099*



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

**PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96,01 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 430 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding**

- 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: 25248099 - 86650 Wemding

## De un vistazo

Número de propiedad	25248099	Precio de compra	345.000 EUR
Superficie habitable	ca. 96,01 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2004	Espacio utilizable	ca. 86 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	73.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.02.2036	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

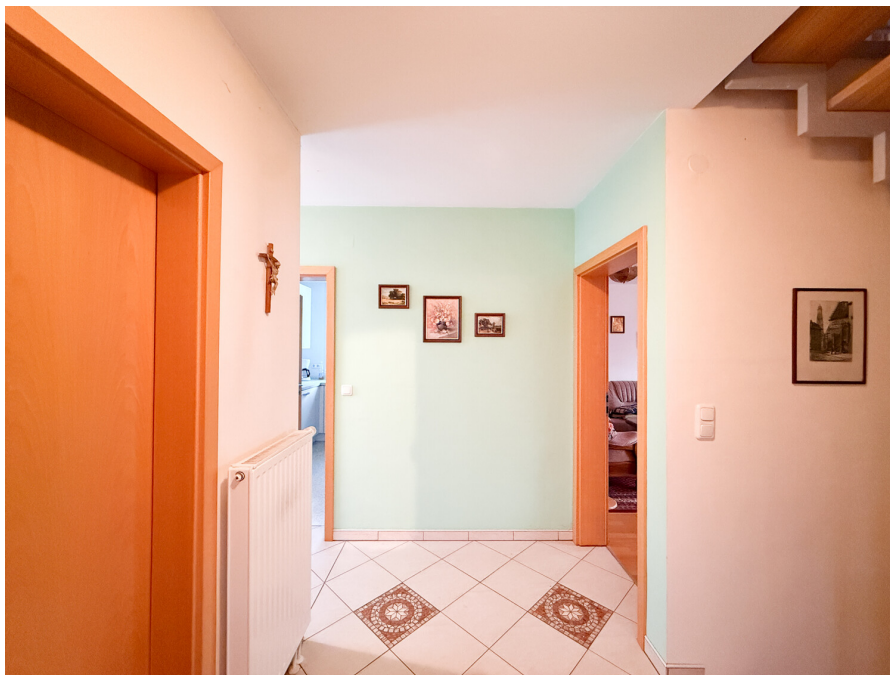
Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding

## La propiedad



**VP 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)

Wemding	Wemding
4.150€	113.28-
100%	100%
100%	100%
100%	100%

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird automatisch zwischen 100.000 € und 150.000 € liegen.  
Anforderungen für die Bewertung: niedrig

**Marktpreis**  
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf dem Markt geschätzt. Der Preis wird automatisch zwischen 100.000 € und 150.000 € liegen.  
Anforderungen für die Bewertung: niedrig

**Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding**

## Una primera impresión

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2004 errichtet und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 96,01 m<sup>2</sup> auf einem entzückenden Grundstück von ca. 430 m<sup>2</sup>. Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit interessierten Käufern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer, wovon zwei Zimmer als Schlafzimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer. Der praktische Grundriss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder auch für Menschen, die Wert auf zusätzliche Arbeits- oder Gästezimmer legen.

Im Wohn- und Essbereich ist ein Parkettboden verlegt, der dem Raum eine ästhetische und pflegeleichte Grundlage verleiht. Die doppelt verglasten Kunststofffenster sorgen dabei sowohl für eine gute Wärmedämmung als auch für angenehme Lichtverhältnisse in den Wohnräumen.

Ein besonderes Plus ist der etwa 31 m<sup>2</sup> große Garagenstellplatz, der ausreichend Platz für das Abstellen von zwei Fahrzeugen hintereinander bietet. Für zusätzlichen Stauraum oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten steht das komplett unterkellerte Gebäude mit ca. 55,15 m<sup>2</sup> praktischer Nutzfläche zur Verfügung.

Der private Garten lädt zum Verweilen ein und ist pflegeleicht angelegt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, sich gärtnerisch betätigen oder den Raum für Freizeitaktivitäten nutzen. Über den großzügigen Balkon in Südausrichtung mit integrierter Markise lässt sich der Außenbereich zusätzlich erweitern und auch bei direkter Sonneneinstrahlung flexibel nutzen.

Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima im gesamten Gebäude sorgt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und bietet eine solide Grundlage für eigene Modernisierungs- oder Renovierungsvorhaben.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Bezugsfähigkeit des Einfamilienhauses, sodass ein zeitnahe Einzug möglich ist. Dank der vorhandenen Ausstattungsmerkmale können Sie direkt mit dem Gestalten und Einrichten der eigenen vier Wände beginnen und das Entwicklungspotenzial optimal nutzen.

Die Kombination aus Wohnfläche, praktischen Grundrisslösungen und dem vorhandenen Garten macht dieses Einfamilienhaus interessant für alle, die ein Eigenheim suchen und dieses nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die vorhandenen Ausstattungsmerkmale, darunter doppelt verglaste Fenster, ein großzügiger Garagenstellplatz sowie ein vollunterkellertes Bereich, runden das Angebot ab.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Potenzial zur individuellen Gestaltung sind, bietet dieses Einfamilienhaus die passende Grundlage. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort.

**Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding**

## Detalles de los servicios

- + bezugsfertiges Einfamilienhaus Baujahr ca. 2004
- + ca. 96,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 430 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- + doppelt verglaste Kunststofffenster
- + Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- + vollunterkellert mit ca. 55,15 m<sup>2</sup> praktischer Nutzfläche
- + Garagenstellplatz inklusive (2 PkW hintereinander möglich) mit ca. 31 m<sup>2</sup>
- + gemütlicher, pflegeleichter Garten
- + großzügiger Balkon in Südausrichtung inkl. Markise

**Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding**

## Todo sobre la ubicación

Das als Wallfahrts- und Fuchsienstadt bekannte Wemding liegt im schwäbischen Landkreis Donau-Ries am Rande des durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Kraters im gleichnamigen Geopark. Geprägt wird der ca. 5.700 Einwohner zählende Ort von einem starken Einzelhandel und Gewerbe, aber auch von international wie überregional tätigen Unternehmen. Kindergärten, eine schulvorbereitende Einrichtung sowie Grund-, Mittel- und Realschule sind vorhanden und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls am Ort. Zahlreiche regionale und überregionale Rad- und Wanderwege führen durch die Fluren und Forste Wemdings. Die Wallfahrtsstadt ist Etappenort des Bayerisch-Schwäbischen Jakobsweges und durch den „Frankenweg“ an das Fernwanderwegenetz angeschlossen. Der Naturpark „Altmühltal“ liegt nur wenige Autominuten entfernt.

**Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding**

## Otros datos

### 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 Handelsregisterauszugs, 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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 25248099 - 86650 Wemding**

## 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)