

Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Un domaine qui offre bien plus ! Chevaux, voitures
ou technologies de pointe – ici, toutes les
possibilités s'offrent à vous.

CODE DU BIEN: 25248061



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 301,31 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.078 m²

CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25248061
Surface habitable	ca. 301,31 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1914
Place de stationnement	6 x Garage

Prix d'achat	1.380.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 1.004 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünftetten / Nußbühl – Fünftetten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	158.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1914

CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfsetten / Nußbühl – Fünfsetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfvetten / Nußbühl – Fünfvetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Une première impression

Prêt à acquérir la propriété de vos rêves ? Alors poursuivez votre lecture ! Ce domaine unique allie le charme d'une ferme historique aux avantages d'une rénovation moderne et à une grande polyvalence. La maison principale, construite en 1914, a bénéficié d'une rénovation complète en 2010, la modernisant sans altérer son caractère exceptionnel. Elle vous accueille avec une magnifique porte d'entrée en bois à double vantail et de profondes fenêtres cintrées à croisillons et volets. À l'intérieur, une atmosphère chaleureuse se marie au confort moderne : outre le chauffage central au fioul, un poêle à bois traditionnel en faïence diffuse une chaleur agréable et, avec sa banquette et son four, constitue le cœur de la maison. Attenants à la maison se trouvent un garage et une grange spacieuse offrant de nombreuses possibilités pour les loisirs créatifs. Une autre dépendance complète l'ensemble, sa flexibilité d'utilisation permettant de répondre à divers besoins – écurie, studio ou atelier. À noter tout particulièrement, le hall adjacent avec atelier, équipé d'un pont roulant et d'une aire de lavage pour véhicules. Au-dessus de l'espace de production, un appartement indépendant a été aménagé – idéal pour les invités, le personnel ou pour une famille multigénérationnelle. Pour les amoureux des animaux, cette propriété offre de nombreuses possibilités : une écurie permet d'accueillir des animaux, y compris de grandes races comme les chevaux. Le vaste terrain offre également la possibilité d'une plus grande autonomie, grâce au potager et au verger existants, ou d'un élevage extensif. Autre atout : une parcelle de terrain séparée, entièrement viabilisée et cadastralement numérotée (environ 1 792 m²), permet la construction de trois bâtiments résidentiels maximum, offrant ainsi un potentiel supplémentaire aux familles ou aux investisseurs. L'infrastructure est également remarquable : une connexion internet haut débit facilite le télétravail et ouvre la voie à des modes de vie et des modèles de travail modernes, soutenus par les technologies de l'information. Un système photovoltaïque de 5 kWc avec stockage de 16 kWh (extensible sur demande) garantit un confort et une autonomie accrus. Cette propriété est idéale pour ceux qui recherchent un bien d'exception : un mélange réussi de charme historique, de confort moderne et d'une grande polyvalence – pour vivre, travailler et profiter d'un mode de vie au plus près de la nature, le tout sous un même toit. Intéressé(e) ? Nous serons ravis de vous accueillir pour un entretien personnalisé dans notre agence immobilière ou de recevoir votre demande via le formulaire de contact.

CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Détails des commodités

- + Hauptwohnhaus, Baujahr 1914, kernsaniert 2010 ca. 237,03 m² Wohnfläche
- + Wohnung oberhalb der Produktion ca. 64,28 m² - 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 m², 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

CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 158.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com