

Monheim / Warching - Monheim

Ankommen, durchatmen, genießen: Neues Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garten und Doppelgarage

CODE DU BIEN: 26248059



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 329,19 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 834 m²

CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

- **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: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26248059
Surface habitable	ca. 329,19 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	1 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 146 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	63.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.02.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété

A composite image showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate website interface with various data points and charts. The website interface includes a header with the Von Poll logo, a navigation menu, and a main content area with a "Marktpreis" section. The "Marktpreis" section contains a table with columns for "Marktpreis", "Kaufpreis", and "Mietpreis".

Marktpreis	Kaufpreis	Mietpreis
216.294€	4.550€	553.28€
216.294€	4.550€	553.28€

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

CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

Une première impression

Dieses hochwertige KfW-40-Effizienzhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 329,19 m² präsentiert sich als erstbezugsfertige Immobilie und bietet auf einem ca. 834 m² großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für anspruchsvolle Käufer. Das fertiggestellte Haus vereint moderne Architektur, gehobene Ausstattungsqualität und zukunftsorientierte Technik — ein überzeugendes Angebot für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein gehobenes Wohn- und Lebensumfeld legen.

Die insgesamt sieben Zimmer verteilen sich intelligent auf die Wohnfläche und bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Mit fünf Schlafzimmern steht sowohl großen Familien als auch dem Mehrgenerationenhaus nichts im Wege. Auch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten wird durch dieses Raumangebot ideal unterstützt.

Die Hauptwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 255 m² verfügt im Erdgeschoss über einen hellen und offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur fertiggestellten überdachten Terrasse sowie ein Gäste-WC. Ihre moderne Küche mit Miele-Geräten und Bora-Kochfeld wartet dort bereits auf Sie. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige helle Zimmer, davon zwei mit Zugang zum überdachten Balkon. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer lässt auch im Alltag Wellness-Feeling aufkommen und rundet das Raumangebot ab.

Auch in der Einliegerwohnung mit ca. 73 m² wurde an alles gedacht. Neben dem offenen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche erwarten Sie dort zwei Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbad mit Wanne und bodengleicher Dusche.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Heizraum mit Pelletslager und dem Hauswirtschaftsraum vier weitere Räume mit großzügiger Nutzfläche und Tageslicht.

Großzügige Deckenhöhen verleihen den Wohnräumen ein offenes, luftiges Ambiente und unterstreichen die repräsentative Wirkung der Immobilie. Die beiden Badezimmer und das Gäste-WC wurden mit Qualitätsprodukten von Villeroy & Boch ausgestattet. Für angenehmes Wohnklima sorgt die Kombination aus Fußbodenheizung (die durch eine umweltfreundliche Holzpellettheizung betrieben wird) und zentraler Lüftungsanlage. Die installierte Solarthermie unterstützt bei der Warmwasserbereitung.

Die Lage des Einfamilienhauses eignet sich bestens zum Rückzug vom Alltagsstress und schafft Freiraum für individuelle Lebensgestaltung. Gleichzeitig ermöglicht die moderne Bauweise ein effizientes und nachhaltiges Wohnumfeld, das sowohl Komfort als auch Zukunftsorientierung in den Vordergrund stellt. Hier können Sie Ihre Wohnräume

verwirklichen und sich auf eine Immobilie freuen, die durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Technik und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Ihrem Wunsch nach ruhigem, hochwertigem Wohnen und Arbeiten gerecht werden kann.

CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

Détails des commodités

- + **Neubau Einfamilienhaus**
- + **Einliegerwohnung**
- + **Erstbezug**
- + **moderne luxuriöse Ausstattung**
- + **KfW-40-Effizienzhaus**
- + **zwei Häcker-Einbauküchen mit Miele-, Bora- und Gaggenaugeräten inklusive**
- + **Badausstattung von Villeroy & Boch**
- + **Deckenhöhe 2,70 m in allen Geschossen**
- + **Fußbodenheizung (auch im Keller)**
- + **Pelletheizung und Solarthermie**
- + **Smarthome-Steuerung**
- + **3-fach verglaste Fenster**
- + **großflächige Feinsteinzeug-Fliesen im gesamten Haus**
- + **Doppelgarage mit Wallbox-Vorbereitung**
- + **sofort verfügbar**

CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

Tout sur l'emplacement

Warching, ein Kirchdorf der Stadt Monheim im Landkreis Donau-Ries, ist ein kleines, geschichtsträchtiges Dorf (159 Einwohner, Stand 2023) im bayerischen Schwaben. Der Ort liegt auf ca. 472 m ü. NHN im Gailachtal und ist bekannt für den Motorsportverein Warching e.V., der am Warchinger Schimmelberg Veranstaltungen wie Motocross-Rennen und Läufe ins Gailachtal ausrichtet. Warching liegt ca. 5 km östlich von Monheim im Landkreis Donau-Ries und seit 1978 ein Ortsteil von davon.

Der malerische Ort Monheim ist der Mittelpunkt des Erholungsgebietes Monheimer Alb. Die Stadt mit 5.900 Einwohnern hat eine große Vergangenheit: Sie beherbergte bis 1533 ein berühmtes Benediktinerinnenkloster mit Reliquien der Heiligen Walburga, die noch heute in der Stadtpfarrkirche St. Walburga besichtigt werden können. Eine Gedenktafel erinnert daran, dass Martin Luther 1518 auf der Flucht aus Augsburg hier übernachtete. Das Jurastädtchen liegt am Schnittpunkt von Franken, Schwaben und Bayern und gehört zum Landkreis Donau-Ries in Bayerisch-Schwaben. Das Umland beeindruckt durch ein großes Natur- und Freizeitangebot und lässt sich bei vielfältigen Aktivitäten als Bindeglied zwischen dem Ferienland Donau-Ries und dem Naturpark Altmühltal erleben. Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind vor Ort, weiterführende Schulen können in Donauwörth (18 km), Treuchtlingen (17 km) oder Oettingen (26 km) besucht werden. Neben einem starken Einzelhandel und mittlerem Gewerbe ist in Monheim das international tätige Unternehmen HAMA beheimatet.

CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

Plus d'informations

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

CODE DU BIEN: 26248059 - 86653 Monheim / Warching - Monheim

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