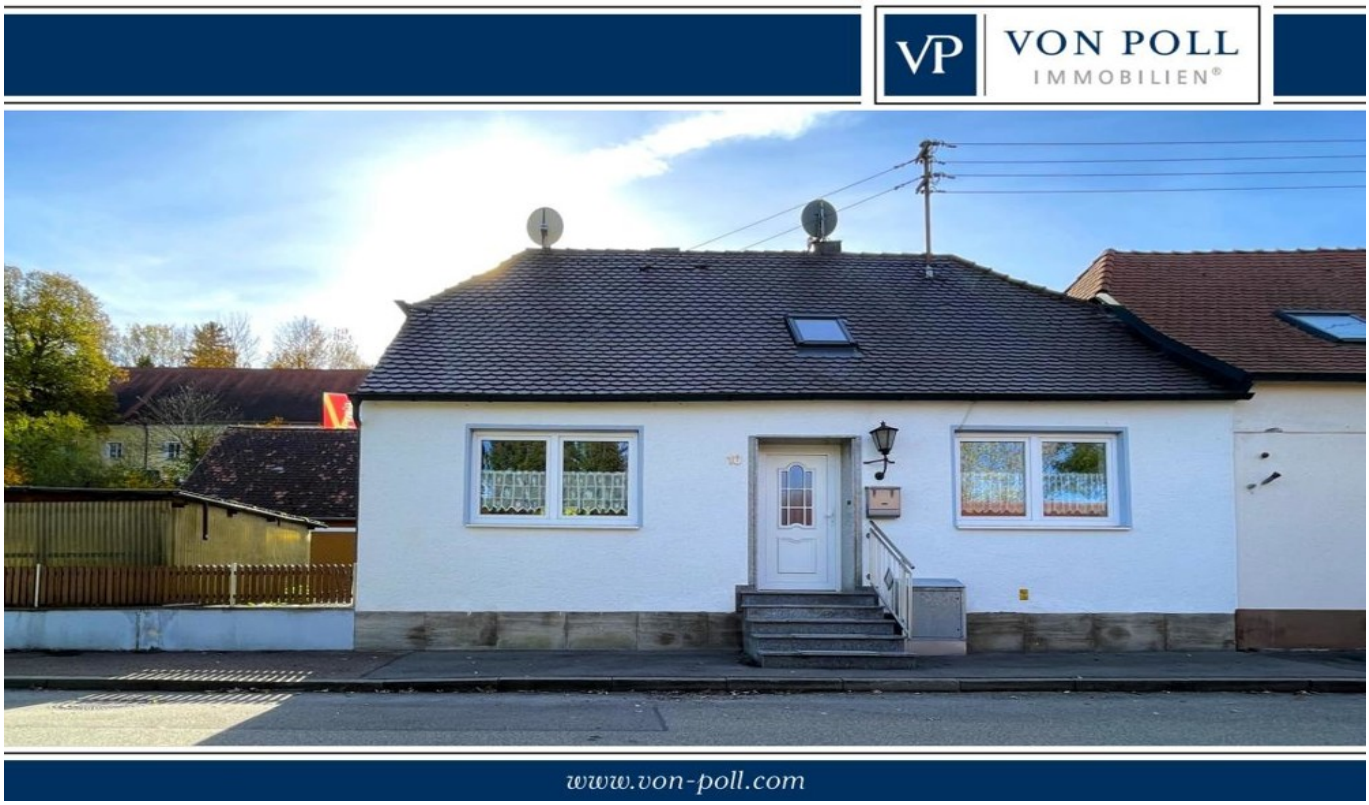
Wallerstein – Wallerstein

Charmantes Einfamilienhaus mit viel Potential für Sie und Ihre Familie

??????? ????????: 23248102



???? ??????: 165.000 EUR • ?????????: ca. 106,72 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 391 m²

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

?? ??? ?????

??????? ????????	23248102
?????????	ca. 106,72 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	1800
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	165.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2004
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 15 m²
??????	???????, ?????

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????	?????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????????		

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

?? ???????

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem 18. Jahrhundert mit Hofeinfahrt, Doppelgarage, unbeheiztem Wintergarten und Gartenhütte. Dieses Haus bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 106,72 m² und einem Grundstück von ca. 391 m² eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung. Zusätzlichen Stauraum finden Sie in der Teilunterkellerung und im Dachspitz. Der helle und gemütliche Wohnbereich überzeugt mit Geräumigkeit und dem direkten Zugang in den Außenbereich, während die Fenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 2004 für eine verbesserte Energieeffizienz sorgen. Nachtspeicherheizungen sowie ein Gasofen gewährleisten wohlige Wärme an kalten Tagen. Durch die großzügige Doppelgarage mit ausgebautem Dach steht Ihnen zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Die Immobilie ist Ensemble geschützt und befindet sich in einem allgemein guten Zustand. Dennoch besteht Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf, um sie dem heutigen Wohnstandard anzupassen und das volle Potenzial der Immobilie auszuschöpfen. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv. In der näheren Umgebung finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Zudem bietet Wallerstein ideale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge in der Natur. Diese Immobilie hat viel Potenzial für Käufer, die ihre eigene persönliche Note einbringen möchten. Das Haus ist dabei eine seltene Gelegenheit, ein historisches Gebäude zu erwerben und es nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich präsentieren zu können.

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

????????????? ??? ???????

+ ursprüngliches Baujahr 18. Jahrhundert - allgemeiner Zustand wesentlich jünger
+ ca. 391 m² Grundstück in Hanglage
+ ca. 106,72 m² Wohnfläche und ca. 15 m² Nutzfläche
+ Befeuerung über einen Gasofen und Nachtspeicheröfen
+ geräumige Doppelgarage mit ausgebautem Dach für zusätzlichen Stauraum
+ Fenster mit Doppelverglasung von 2004
+ Teilunterkellerung
+ unbeheizter Wintergarten
+ Gartenhütte
+ Ggf. förderfähig und steuerbegünstigt nach Denkmalschutz-Richtlinien
+ Da es sich um eine denkmalgeschützte Immobilie handelt, ist kein Energieausweis erforderlich.

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

??? ??? ??? ??????????

Die Marktgemeinde Wallerstein im Herzen des Rieses zwischen Fränkischer und Schwäbischer Alb liegt mittig an der Romantischen Straße, einer der bekanntesten Touristikrouten Deutschlands, und ist geprägt durch seine lange Geschichte als Residenzort der Fürsten zu Oettingen-Wallerstein. In unmittelbarer Nähe trifft man auf die historisch bedeutenden, ehemals freien Reichsstädte Nördlingen (5km) und Dinkelsbühl (26 km), sowie die Residenzstadt Oettingen (22 km). In jeweils ca. 45 Minuten erreichen Sie auf gut ausgebauten Fernstraßen die Autobahnen A7 Richtung Ulm – Würzburg und A8 Richtung München – Stuttgart. Ein abwechslungsreiches Gemeindeleben mit Ortsfesten und einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Vereine unterstreicht den lebenswerten Charakter von Wallerstein. Kindergarten und Schulen, auch weiterführende, sind im Ort ebenso vorhanden wie ein überzeugendes Einzelhandelsangebot des täglichen Bedarfs. Wallerstein selbst, aber auch sein unmittelbares Umland lädt zu Ausflügen in den „Geopark Ries“ mit seinen landschaftlichen Besonderheiten eines weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Meteoritenkraters, sowie das Ferienland Donau-Ries mit seinen vielfältigen Attraktionen ein. Besonders erwähnt sei hier das Residenzschloss Wallerstein selbst, das Schloss Baldern (13km) oder die Harburg (25 km). Auch ein Besuch des Rieser Bauernmuseums in Maihingen, oder des Rieskratermuseums in Nördlingen sind touristische Highlights für Bewohner und Besucher.

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

????? ???????????

IHRE ANFRAGE: Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. 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.

??????? ????????: 23248102 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 ???????? Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com