

Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Ein Anwesen, das mehr kann! Pferde, Autos oder Hightech - hier haben Sie alle Möglichkeiten

???????? ?????: 25248061



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

???? ??: 1.380.000 EUR • ??: ca. 301,31 m<sup>2</sup> • ??: 8 • ??: 6.078 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25248061 - 86681 Fünftetten / Nußbühl – Fünftetten

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ??? ??????

???????? ??????????	25248061	????? ???????	1.380.000 EUR
????????????	ca. 301,31 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
???????????	2	?????????	????????
????? ??????????????	1914	????????????????	ca. 1.004 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	6 x ???????	???????	????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	158.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.09.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ?????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1914



???????? ??????????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ????????



???????? ?????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ???????





???????? ?????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ???????



???????? ?????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ???????



???????? ?????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ???????





???????? ?????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ???????



???????? ?????????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ????????





???????? ??????????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ????????





???????? ??: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ???????



???????? ?????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ???????





???????? ?????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ???????



???????? ?????????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ????????





???????? ?????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

?? ???????



???????? ?????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## ??? ????? ?????????

Bereit für Ihre Traumimmobilie? Dann bitte weiterlesen!

Dieses einzigartige Anwesen vereint den Charme eines historischen Bauernhauses mit den Vorzügen moderner Sanierung und vielseitiger Nutzung. Das ursprüngliche Baujahr des Haupthauses datiert auf 1914, eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2010 brachte die Immobilie auf den aktuellen Stand, ohne ihren besonderen Charakter zu einzubüßen.

Das Anwesen befindet sich in toller Alleinlage innerhalb der Gemeinde, ist von außen nicht einsehbar und bietet damit ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe.

Das Hauptwohnhaus empfängt mit einer herrlichen, doppelflügeligen Holzeingangstüre und seinen tiefen Rundbogenfenstern mit Sprossen und Fensterläden. Im Inneren verbindet sich gemütliche Wohnatmosphäre mit zeitgemäßer Technik: Zur zentralen Ölheizung gesellt sich ein traditioneller Holzkachelofen, der für behagliche Wärme sorgt und mit seiner gemütlichen Ofenbank und Backrohr das Herz des Hauses bildet.

Neben dem Wohnhaus befinden sich eine Garage sowie eine großzügige Scheune, die viele Optionen für Hobby und Handwerk bereithält. Auf dem Hof ergänzt ein weiteres Nebengebäude das Ensemble, das durch seine flexible Nutzbarkeit unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht wird – ob als Stall, Atelier oder Werkstatt.

Besonders hervorzuheben ist die angrenzende Halle mit Werkstatt, die mit Krananlage und Waschbox für Fahrzeuge ausgestattet ist. Die Hallen müssen dabei nicht zwingend gewerblich genutzt werden, sondern eröffnen ganz individuelle Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Reithalle, für private Projekte oder auch zur Vermietung an eine weitere Partei, sodass zwei Nutzer den Hof unabhängig voneinander und klar getrennt nutzen können.

Oberhalb der Produktionsfläche wurde zudem eine separate Wohnung ausgebaut – ideal für Gäste, Mitarbeiter oder eine generationsübergreifende Wohnlösung.

Für Tierliebhaber und Menschen mit besonderen Hobbys bietet das Anwesen vielseitige Entfaltungsmöglichkeiten: Das vorhandene Stallgebäude eignet sich nicht nur für die Haltung von Tieren bis hin zu Pferden, sondern ebenso für individuelle Nutzungen im Rahmen von Freizeit- und Hobbyaktivitäten.

Das großzügige Grundstück lädt dazu ein, eigene Projekte zu verwirklichen – sei es ein privater Garten, ein Rückzugsort im Grünen oder Raum für kreative und naturnahe

Freizeitgestaltung. Der bestehende Obst- und Gemüsegarten kann dabei optional genutzt werden, ohne den Charakter eines klassischen landwirtschaftlichen Betriebs zu haben.

Ein weiteres Highlight: Ein separater, bereits erschlossener Grundstücksteil mit eigener Flurnummer (ca. 1.792 m<sup>2</sup>) erlaubt die Bebauung mit bis zu drei Wohnhäusern und eröffnet damit zusätzliches Potenzial für Familien oder Investoren.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Eine Highspeed-Internetverbindung macht das Arbeiten von zu Hause ideal möglich und eröffnet Raum für moderne, IT-gestützte Lebens- und Arbeitsmodelle. Für weiteren zeitgemäßen Komfort und Unabhängigkeit sorgt die großdimensionierte 5 kWp PV-Anlage mit 16 kWh Speicher (auf Wunsch erweiterbar).

Dieses Anwesen ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen: eine gelungene Verbindung aus historischer Substanz, moderner Technik, hoher Privatsphäre und nahezu grenzenloser Vielseitigkeit – für Wohnen, Arbeiten und ein naturnahes, selbstbestimmtes Leben unter einem Dach.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch bei uns im Immobilien-Shop oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

??????? ???????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

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

- + 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 ausgebaute 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



??????? ?????????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

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

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.

??????? ?????????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

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

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.

???????? ??????????: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

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

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

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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