

Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Egy birtok, ami többet kínál! Lovak, autók vagy high-tech – itt minden lehetőség adott.

VP azonosító: 25248061



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.380.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 301,31 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 6.078 m²

VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Áttekintés

VP azonosító	25248061
Hasznos lakótér	ca. 301,31 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1914
Parkolási lehetőségek	6 x Garázs

Vételár	1.380.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 1.004 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	158.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1914

VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az ingatlan



VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Az első benyomás

Készen áll álmai ingatlanára? Akkor olvasson tovább! Ez az egyedülálló birtok egy történelmi parasztház báját ötvözi a modern felújítás és a sokoldalú felhasználás elonyeivel. A főépület eredetileg 1914-ben épült, majd egy 2010-es átfogó felújítás során modernizálták anélkül, hogy az feláldozta volna különleges jellegét. A főépület egy csodálatos kétszárnyú fa bejárati ajtóval és mély íves ablakokkal, szegélylécekkel és spalettákkal fogadja Önt. Belül a hangulatos lakókörnyezet keveredik a modern technológiával: A központi olajfűtés mellett egy hagyományos fatüzelésű cserépkályha gondoskodik a kellemes melegről, amely hangulatos padjával és kemencéjével a ház szívét alkotja. A ház mellett egy garázs és egy tágas istálló található, amely számos lehetőséget kínál hobbi és kézműves tevékenységre. A telken egy másik melléképület is teljessé teszi az együttest, rugalmasan használható, így sokféle igényt kielégít – legyen szó istállóról, stúdióról vagy műhelyről. Különösen figyelemre méltó a szomszédos csarnok műhellyel, daruval és járműmosó állomással felszerelve. A gyártóterület felett egy külön lakást építettek – ideális vendégek, alkalmazottak vagy többgenerációs lakhatási megoldások számára. Az állatbarátok számára az ingatlan további lehetőségeket kínál: az istálló lehetővé teszi állatok, köztük nagytestű fajták, például lovak tartását. A tágas birtok önellátásra is lehetőséget kínál a meglévő gyümölcs- és zöldségkerttel, vagy természetes állattartásra. További elony: egy különálló, teljes körűen karbantartott, saját helyrajzi számmal rendelkező telekrész (kb. 1792 m²) akár három lakóépület építését is lehetővé teszi, így további lehetőségeket nyit meg családok vagy befektetők számára. Az infrastruktúra is lenyugózó: a nagy sebességű internetkapcsolat ideálissá teszi az otthoni munkavégzést, és lehetőségeket nyit a modern, IT-támogatott életmódra és munkamodellekre. További modern kényelmet és függetlenséget biztosít a nagyméretű, 5 kWp-s fotovoltaikus rendszer 16 kWh-s tárolóval (kérésre bővíthető). Ez az ingatlan ideális azok számára, akik valami különlegeset keresnek: a történelmi báj, a modern kényelem és a határtalan sokoldalúság sikeres keverékét – egy fedél alatt lakni, dolgozni és természetközeli életmódot folytatni. Érdeklí? Akkor várjuk személyes konzultációját ingatlanirodánkban, vagy a kapcsolatfelvételi urlapon keresztül.

VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Részletes felszereltség

- + 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

VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com