

Neresheim / Dorfmerkingen

# Wohnhaus mit Einliegerwohnung in Sackgassenlage

VP azonosító: 25151016



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 224 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.280 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

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

VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25151016                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 224 m <sup>2</sup>                     |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 9                                          |
| Hálósobák                | 5                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1977                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 3 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 450.000 EUR                                                                               |
| Ház                         | Családi ház                                                                               |
| Jutalék                     | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises.               |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2013                                                                                      |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                             |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                   |
| Hasznos terület             | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha |

VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Alternatív    |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.07.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 181.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1977                       |

VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## Az elso benyomás

Wohnhaus mit Einliegerwohnung in Ortsrandlage

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, das sich ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen eignet. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 224 m<sup>2</sup> verteilt auf 9 Zimmer und ist auf einem ca. 1280 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen. Das Haus gliedert sich in zwei separate Wohneinheiten, was Ihnen sowohl Flexibilität als auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoß umfasst fünf Schlafzimmer und bietet somit ausreichend Platz für eine große Familie. Ein weiteres Highlight ist die Einliegerwohnung mit separatem Zugang, die sich ideal für Gäste, Jugendliche Kinder oder als zusätzliche Einnahmequelle durch Vermietung eignet. Die Immobilie verfügt über ein durchdachtes Heizkonzept. Die Kombination aus Öl-, Holz- und Solarheizung sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung des Hauses. Die Zentralheizung garantiert in allen Räumen eine angenehme Temperatur welche teilweise durch Heizkörper oder eine Fußbodenheizung abgegeben wird, während die restliche Ausstattung insgesamt als normal eingestuft ist. Besonders erwähnenswert ist zudem die Barrierefreiheit der Immobilie im Erdgeschoß, die den Wohnkomfort entscheidend erhöht.

Im Untergeschoss des Hauses finden Sie einen Hobbyraum und eine Werkstatt, die viel Platz für kreative Tätigkeiten bieten. Des Weiteren steht eine Sauna zur Verfügung, die Ihnen wohltuende Entspannung nach einem langen Arbeitstag ermöglicht. Der Keller ist voll unterkellert, wodurch zusätzlicher Stauraum vorhanden ist. Der Außenbereich bietet einen gepflegten Garten mit Teich, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten unter freiem Himmel bietet. Eine Terrasse lädt zum Verweilen und geselligen Zusammensein ein. Die Einbauküchen runden die Ausstattung dieses Anwesens ab. Beide sind funktional und zeitgemäß eingerichtet, sodass das Kochen zum Vergnügen wird. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und sichert ein angenehmes Wohnklima. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgassenlage am Ortsrand und dennoch in zentraler Lage, wodurch sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar sind. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Haus bietet ein ideales Umfeld für Familien und kann dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden. Zögern Sie nicht, weiteren Informationen direkt bei uns zu erfragen.

VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## Részletes felszereltség

- Gartenteich
- Ortsrandlage am Ende einer Sackgasse
- 2 Wohneinheiten
- Garten
- Balkon
- Terrasse
- Einbauküchen
- unterkellert
- Heiztechnik aus einer Kombination Öl-Holz-Solar
- Teilweise Fußbodenheizung im EG, Heizkörper DG
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Werkstatt im Untergeschoß
- Sauna
- Einliegerwohnung mit seperatem Zugang von außen
- Zisterne 5000l mit Grauwasseranlage
- Kellerdecken isoliert

VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Dorfmerkingen, einem Ortsteil der Stadt Neresheim im Ostalbkreis in Baden-Württemberg. Eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft der östlichen Schwäbischen Alb, liegt der Ort auf einer Höhe von ca. 640 Metern über dem Meeresspiegel und zeichnet sich durch seine naturnahe, ruhige und familienfreundliche Umgebung aus.

Dorfmerkingen ist ländlich geprägt und bietet einen hohen Erholungswert mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und Wanderwegen direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist die Anbindung an überregionale Verkehrswege gut: Die Bundesstraße B29 sowie die Autobahn A7 (Anschlussstellen Aalen/Westhausen oder Oberkochen) sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die nächstgrößeren Städte Aalen (ca. 20 km) und Heidenheim an der Brenz (ca. 25 km) bieten umfassende Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergärten, Grundschule und lokale Einkaufsmöglichkeiten, während weiterführende Schulen in Neresheim und Aalen bequem erreichbar sind. Die ruhige Dorflage mit gewachsener Nachbarschaft macht Dorfmerkingen zu einem attraktiven Wohnort – ideal für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die das Leben im Grünen schätzen.

VP azonosító: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Alternativ.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25151016 - 73450 Neresheim / Dorfmerkingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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