

Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Una tenuta che offre di più! Cavalli, auto o alta tecnologia: qui hai tutte le possibilità.

Codice oggetto: 25248061



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 301,31 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.078 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25248061                  |
| Superficie netta    | ca. 301,31 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 8                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1914                      |
| Garage/Posto auto   | 6 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.380.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa rurale                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 1.004 m <sup>2</sup>                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfsetten / Nußbühl – Fünfsetten

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 28.09.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 158.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1914                             |

Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfsetten / Nußbühl – Fünfsetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## La proprietà



**Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## Una prima impressione

Pronti per la casa dei vostri sogni? Allora continuate a leggere! Questa tenuta unica unisce il fascino di una fattoria storica ai vantaggi di una ristrutturazione moderna e di un utilizzo versatile. La casa principale fu originariamente costruita nel 1914 e una completa ristrutturazione nel 2010 ha portato la proprietà al passo coi tempi senza comprometterne il carattere speciale. La casa principale vi accoglie con una magnifica porta d'ingresso in legno a due ante e profonde finestre ad arco con montanti e persiane. All'interno, un'atmosfera accogliente si fonde con la tecnologia moderna: oltre al riscaldamento centralizzato a gasolio, una tradizionale stufa a legna in maiolica fornisce un calore confortevole e, con la sua accogliente panca e il forno, costituisce il cuore della casa. Adiacenti alla casa si trovano un garage e un ampio fienile che offrono numerose possibilità per hobby e lavori artigianali. Un altro annesso nella proprietà completa il complesso, il cui utilizzo flessibile soddisfa diverse esigenze: come stalla, studio o laboratorio. Particolarmente degno di nota è l'adiacente capannone con officina, dotato di gru e di un impianto di lavaggio per veicoli. Sopra l'area produttiva è stato realizzato un appartamento separato, ideale per ospiti, dipendenti o come soluzione abitativa multigenerazionale. Per gli amanti degli animali, la proprietà offre ulteriori possibilità: una stalla consente di tenere animali, anche di grossa taglia come i cavalli. L'ampio terreno offre inoltre la possibilità di essere autosufficienti, grazie all'orto e alla frutta già esistenti o all'allevamento naturale di animali. Un altro punto di forza: un appezzamento di terreno separato, completamente attrezzato e con un proprio numero di particella (circa 1.792 m<sup>2</sup>), consente la costruzione di un massimo di tre edifici residenziali, aprendo così ulteriori possibilità per famiglie o investitori. Anche l'infrastruttura è impressionante: una connessione Internet ad alta velocità rende il lavoro da casa ideale e apre le porte a stili di vita e modelli di lavoro moderni, supportati dall'informatica. Ulteriore comfort moderno e indipendenza sono garantiti dal grande impianto fotovoltaico da 5 kWp con accumulo da 16 kWh (espandibile su richiesta). Questa proprietà è ideale per chi cerca qualcosa di speciale: un mix riuscito di fascino storico, comfort moderno e versatilità illimitata: per vivere, lavorare e uno stile di vita a contatto con la natura, tutto sotto lo stesso tetto. Interessati? Saremo lieti di fornirvi una consulenza personalizzata presso il nostro ufficio immobiliare o di ricevere la vostra richiesta tramite il modulo di contatto.

**Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfsetten / Nußbühl – Fünfsetten**

## Dettagli dei servizi

- + Hauptwohnhaus, Baujahr 1914, kernsaniert 2010 ca. 237,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Wohnung oberhalb der Produktion ca. 64,28 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup>, 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

**Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 158.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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