

Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

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

Property ID: 25248061



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 301,31 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 6.078 m²

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

At a glance

Property ID	25248061
Living Space	ca. 301,31 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1914
Type of parking	6 x Garage

Purchase Price	1.380.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 1.004 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	28.09.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	192.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1914

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

The property



Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

A first impression

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

Für Tierliebhaber bietet das Anwesen zusätzliche Möglichkeiten: Ein Stallgebäude erlaubt die Haltung von Tieren bis hin zu Großtieren wie Pferden. Das weitläufige Grundstück eröffnet darüber hinaus die Chance zur Selbstversorgung, mit dem bereits angelegten Obst- und Gemüsegarten oder zur naturnahen Tierhaltung.

Ein weiteres Highlight: Ein separater, bereits erschlossener Grundstücksteil mit eigener Flurnummer (ca. 1.792 m²) 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 historischem Charme, modernem Komfort und grenzenloser Vielseitigkeit – für Wohnen, Arbeiten und ein naturnahes Leben unter einem Dach.

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

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Details of amenities

- + 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

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

All about the location

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.

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914.

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.

Property ID: 25248061 - 86681 Fünfstetten / Nußbühl – Fünfstetten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com