Monheim / Warching – Monheim

Neubau mit Wow-Faktor: Großzügiges KfW-40-Effizienzhaus mit Einliegerwohnung zum Erstbezug

Objektnummer: 26248059



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 329.19 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 834 m^2

Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26248059
Wohnfläche	ca. 329.19 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2022
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 146 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	26.02.2034
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	63.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Die Immobilie

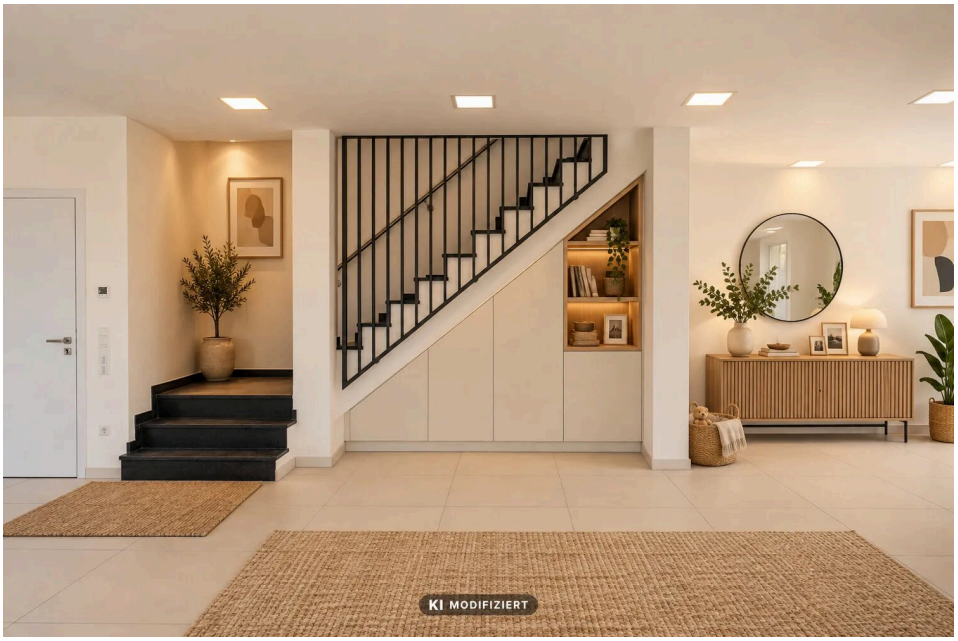




Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

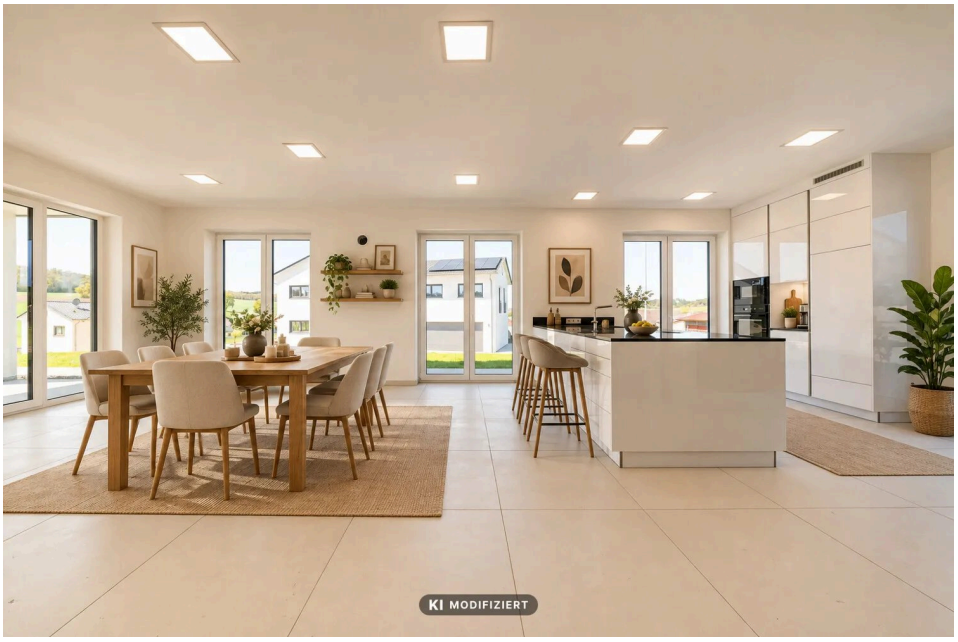
Die Immobilie

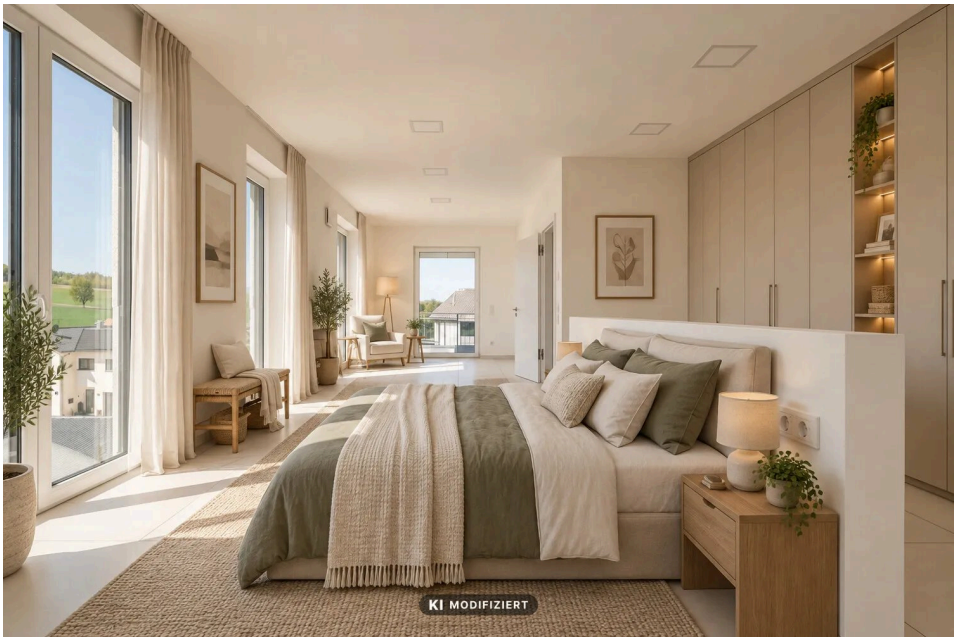




Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

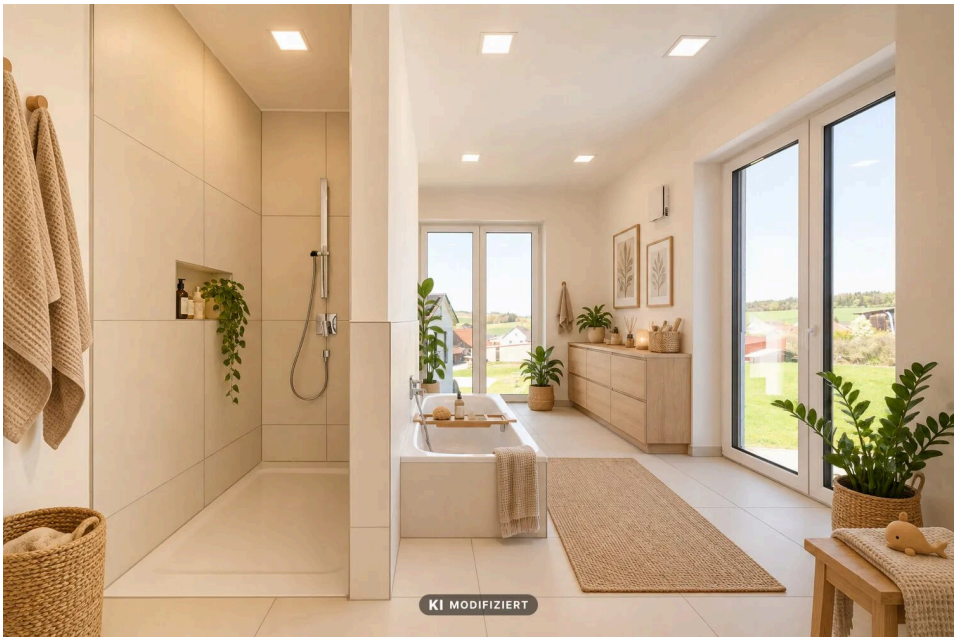
Die Immobilie





Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Die Immobilie

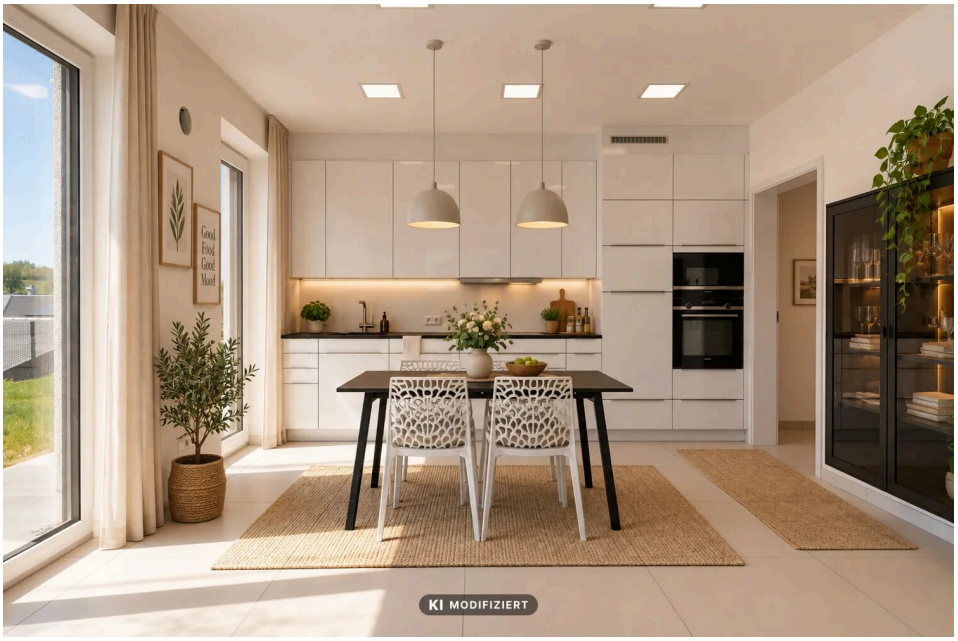




Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

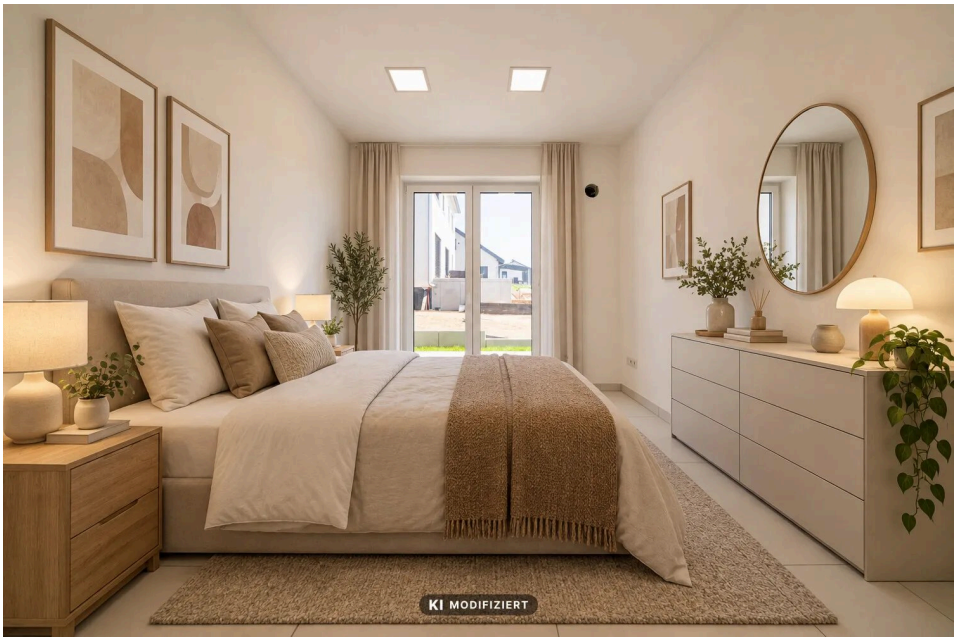
Die Immobilie





Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Die Immobilie

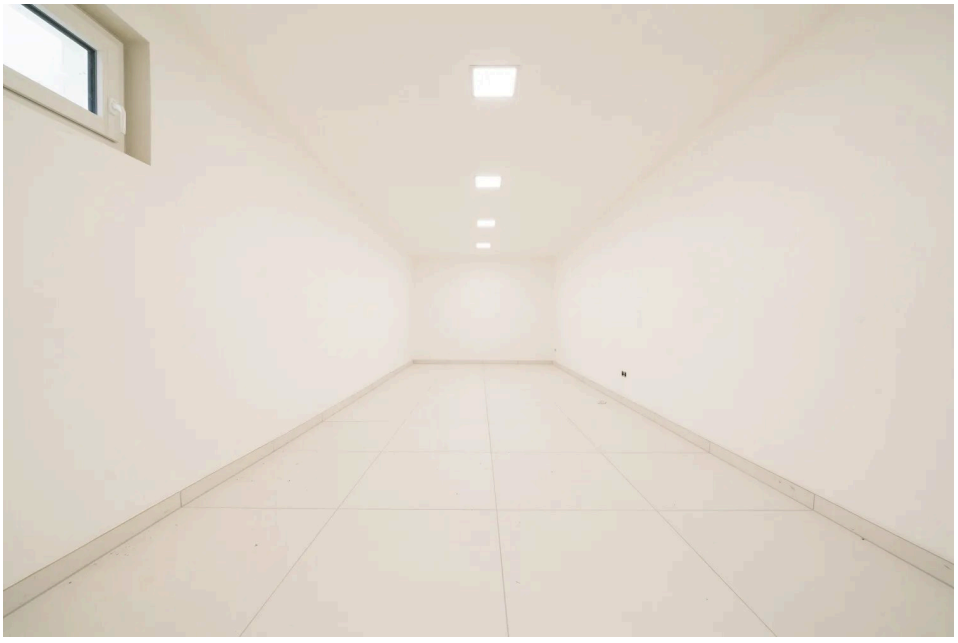




Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

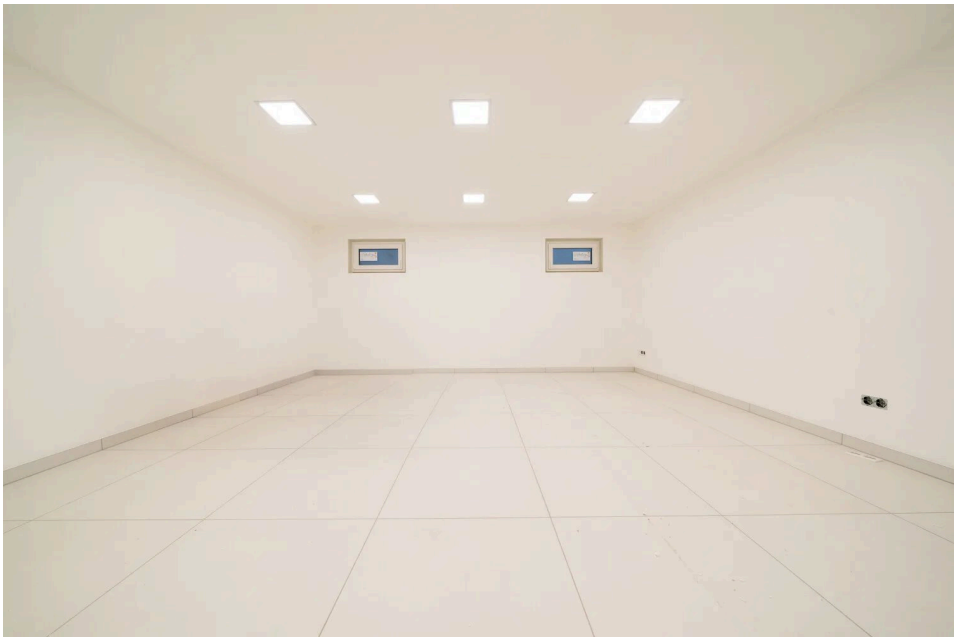
Die Immobilie





Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige KfW-40-Effizienzhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 329,19 m² präsentiert sich als erstbezugsfertige Immobilie und bietet auf einem ca. 834 m² großen Grundstück zahlreiche Möglichkeiten für anspruchsvolle Käufer. Das fertiggestellte Haus vereint moderne Architektur, gehobene Ausstattungsqualität und zukunftsorientierte Technik — ein überzeugendes Angebot für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein gehobenes Wohn- und Lebensumfeld legen.

Die insgesamt sieben Zimmer verteilen sich intelligent auf die Wohnfläche und bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Mit fünf Schlafzimmern steht sowohl großen Familien als auch dem Mehrgenerationenhaus nichts im Wege. Auch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten wird durch dieses Raumangebot ideal unterstützt. Auch ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Die Hauptwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 255 m² verfügt im Erdgeschoss über einen hellen und offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur fertiggestellten überdachten Terrasse sowie ein Gäste-WC. Ihre moderne Küche mit Miele-Geräten und Bora-Kochfeld wartet dort bereits auf Sie. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige helle Zimmer, davon zwei mit Zugang zum überdachten Balkon. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer lässt auch im Alltag Wellness-Feeling aufkommen und rundet das Raumangebot ab. Sie möchten gerne ihr Business von zuhause aus leiten? Das Arbeitszimmer wurde bereits für die gewerbliche Nutzung genehmigt.

Auch in der Einliegerwohnung mit ca. 73 m² wurde an alles gedacht. Neben dem offenen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und angelegter Terrasse erwarten Sie dort zwei Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbad mit Wanne und bodengleicher Dusche. Auch der Anschluss für eine Waschmaschine ist dort vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Technikraum mit Pelletlager und dem Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für zwei Waschmaschinen vier weitere großzügige Räume - alle mit Fußbodenheizung ausgestattet- mit großzügiger Nutzfläche und Tageslicht. Sie wünschen sich einen Wellness-Bereich, Fitnessraum, ein Homekino oder Hobbyzimmer? Hier ist alles möglich.

Großzügige Deckenhöhen verleihen den Wohnräumen ein offenes, luftiges Ambiente und unterstreichen die repräsentative Wirkung der Immobilie. Die beiden Badezimmer und das Gäste-WC wurden mit Qualitätsprodukten von Villeroy & Boch ausgestattet. Für angenehmes Wohnklima sorgt die Kombination aus Fußbodenheizung (die durch eine umweltfreundliche Holzpelletheizung betrieben wird) und zentraler

Lüftungsanlage. Die installierte Solarthermie unterstützt bei der Warmwasserbereitung und Heizung.

Die Lage des Einfamilienhauses eignet sich bestens zum Rückzug vom Alltagsstress und schafft Freiraum für individuelle Lebensgestaltung. Gleichzeitig ermöglicht die moderne Bauweise ein effizientes und nachhaltiges Wohnumfeld, das sowohl Komfort als auch Zukunftsorientierung in den Vordergrund stellt. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen und sich auf eine Immobilie freuen, die durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Technik und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Ihrem Wunsch nach ruhigem, hochwertigem Wohnen und Arbeiten gerecht werden kann.

Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Ausstattung und Details

Neubau Einfamilienhaus
Einliegerwohnung
Erstbezug
moderne luxuriöse Ausstattung
KfW-40-Effizienzhaus
zwei Häcker-Einbauküchen mit Miele-, Bora- und Gaggenaugeräten inklusive
Badausstattung von Villeroy & Boch
Deckenhöhe 2,70 m in allen Geschossen
Fußbodenheizung (auch im Keller)
Pelletheizung und Solarthermie
Smarthome-Steuerung
3-fach verglaste Fenster
großflächige Feinsteinzeug-Fliesen im gesamten Haus
Doppelgarage mit Wallbox-Vorbereitung
sofort verfügbar

Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Alles zum Standort

Warching, ein Kirchdorf der Stadt Monheim im Landkreis Donau-Ries, ist ein kleines, geschichtsträchtiges Dorf (159 Einwohner, Stand 2023) im bayerischen Schwaben. Der Ort liegt auf ca. 472 m ü. NHN im Gailachtal und ist bekannt für den Motorsportverein Warching e.V., der am Warchinger Schimmelberg Veranstaltungen wie Motocross-Rennen und Läufe ins Gailachtal ausrichtet.Warching liegt ca. 5 km östlich von Monheim im Landkreis Donau-Ries und seit 1978 ein Ortsteil von davon.

Der malerische Ort Monheim ist der Mittelpunkt des Erholungsgebietes Monheimer Alb. Die Stadt mit 5.900 Einwohnern hat eine große Vergangenheit: Sie beherbergte bis 1533 ein berühmtes Benediktinerinnenkloster mit Reliquien der Heiligen Walburga, die noch heute in der Stadtpfarrkirche St. Walburga besichtigt werden können. Eine Gedenktafel erinnert daran, dass Martin Luther 1518 auf der Flucht aus Augsburg hier übernachtete. Das Jurastädtchen liegt am Schnittpunkt von Franken, Schwaben und Bayern und gehört zum Landkreis Donau-Ries in Bayerisch-Schwaben. Das Umland beeindruckt durch ein großes Natur- und Freizeitangebot und lässt sich bei vielfältigen Aktivitäten als Bindeglied zwischen dem Ferienland Donau-Ries und dem Naturpark Altmühltal erleben. Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind vor Ort, weiterführende Schulen können in Donauwörth (18 km), Treuchtlingen (17 km) oder Oettingen (26 km) besucht werden. Neben einem starken Einzelhandel und mittlerem Gewerbe ist in Monheim das international tätige Unternehmen HAMA beheimatet.

Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26248059 - 86653 Monheim / Warching – Monheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com