Fremdingen

DHH auf großem Grundstück mit Terrasse, Balkon und Dachterrasse - viel Stauraum und Doppelgarage

Objektnummer: 26248089



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103.39 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 992 m²

Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

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

Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248089
Wohnfläche	ca. 103.39 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	22.06.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	139.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie

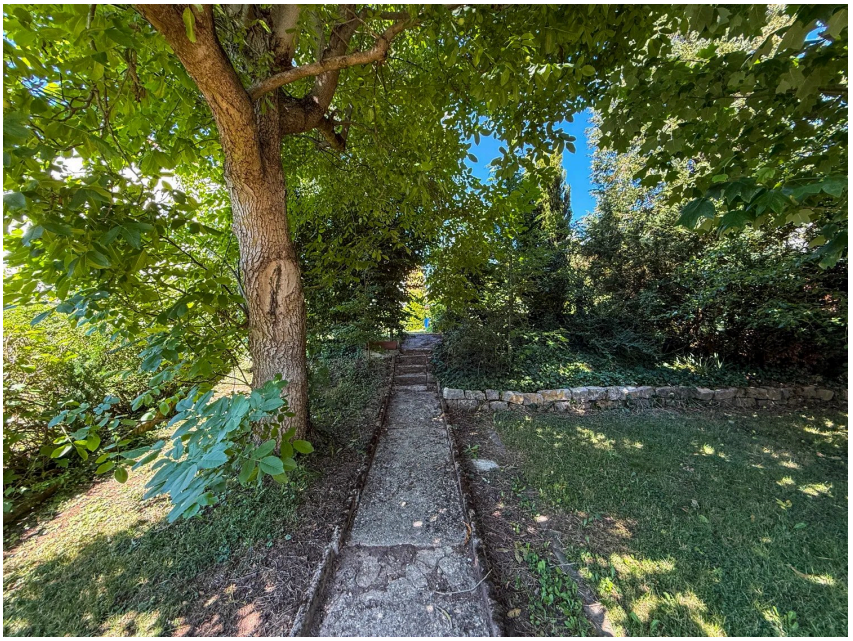




Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

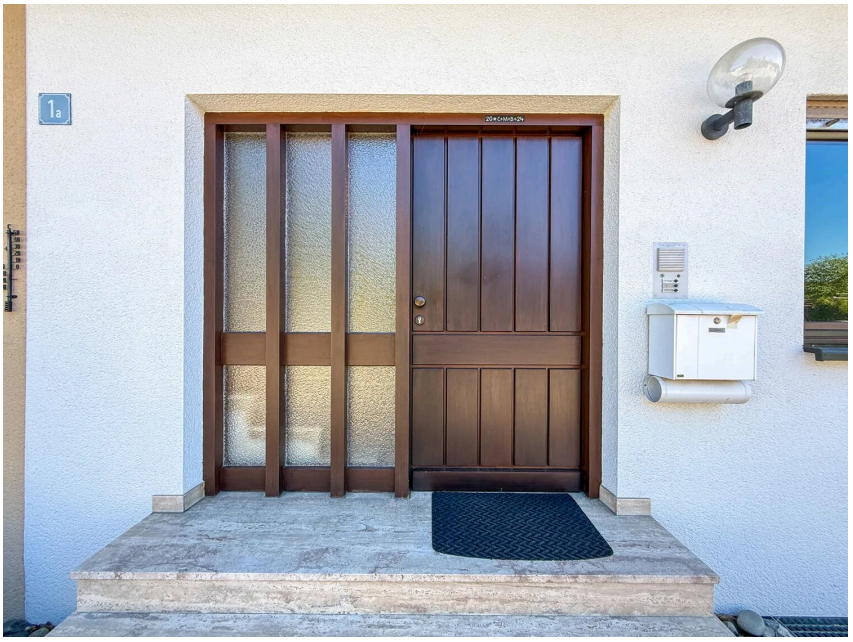
Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

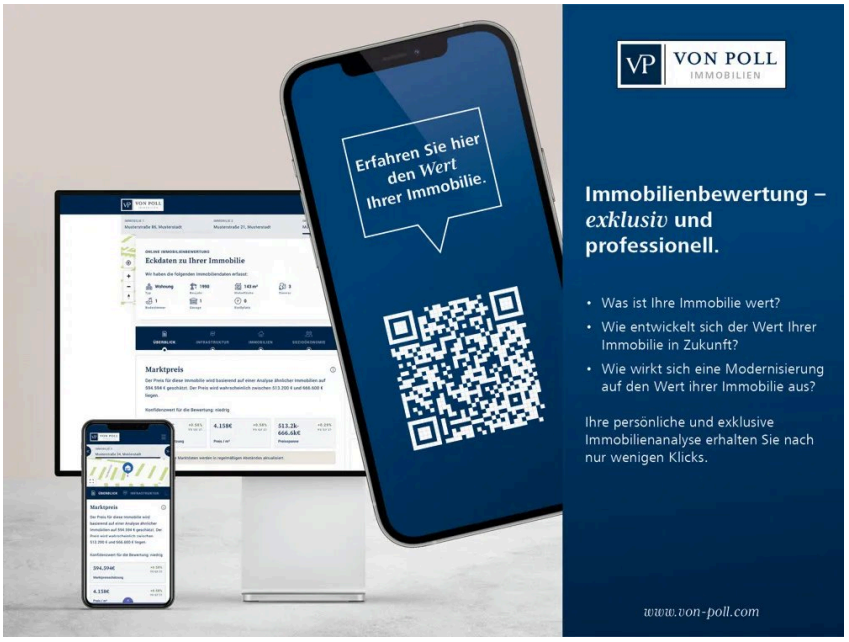
Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und grundsätzlich bezugsfertige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1984 bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein komplettes Haus mit ca. 992 m² Grundstück zu erwerben. Mit einer Wohnfläche von ca. 103,39 m², einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten ist diese Immobilie die ideale Basis für Ihr neues Zuhause.

Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in Hanglage. Dadurch verfügt das Untergeschoss nicht nur über klassische Kellerräume, sondern auch über wohnlich nutzbare Zimmer mit Tageslicht, die sich ideal als Schlaf-/Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyräume eignen und eine Terrasse.

Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer. Das helle Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC im Erdgeschoss.

Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit großen Fensterflächen, Zugang zum Balkon und einem traditionellen Kachelofen, der für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgt. Die vorhandene Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen und viel Stauraum ist bereits im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss eine zweite, modern ausgestattete Küche – ideal für flexible Wohnkonzepte.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlich rund 100 m² Nutzfläche, verteilt auf Keller, Dachraum und Garage. Ein separater Außenzugang zum Untergeschoss schafft weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die Flachspeicherheizung sowie der Warmwasserboiler wurden 2021 erneuert. Für Ihre Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor zur Verfügung.

Zusätzlichen Mehrwert bietet die Photovoltaikanlage mit ca. 6,5 kW Leistung, die umweltfreundliche Energie erzeugt und das Potenzial bietet, die laufenden Stromkosten nachhaltig zu senken.

Ein weiteres Highlight ist das weitläufige Grundstück mit ca. 400 m² Gartenfläche. Eine Terrasse, ein Balkon sowie eine Dachterrasse bieten zahlreiche Möglichkeiten, sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Fazit: Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die Potenzial erkennen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die Kombination aus großem Grundstück, Hanglage mit wohnlich nutzbarem Untergeschoss, Doppelgarage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Ein ganzes Haus mit großem Grundstück – zu einem Preis, den man heute nur noch selten findet. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Ausstattung und Details

Altersgemäß gepflegte Doppelhaushälfte - grundsätzlich bezugsfertig
Baujahr 1984
Grundstücksgröße ca. 992m²
Doppelgarage
Dachterrasse, Terrasse und Balkon
Inklusive zwei Einbauküchen
Separates WC im Erdgeschoss
Separater Kellerabgang (Außen)
Wohnfläche ca. 103,39m²
Vier Zimmer - Drei Schlafzimmer (ein Schlafzimmer im EG und Zwei im KG)
Gartenfläche mit ca. 400m²
Nutzfläche mit ca. 100m² (Garage, Dachraum und Kellerräume)
Voll Unterkellert
Massivbauweise
Brunnen auf dem Grundstück
Photovoltaikanlage mit 6,5kW

Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Alles zum Standort

Fremdingen – Wohnen am Tor zum Nördlinger Ries

Fremdingen trägt nicht ohne Grund den Beinamen „Tor zum Ries“. Die charmante Gemeinde mit rund 2.000 Einwohnern liegt am nördlichen Rand des einzigartigen Nördlinger Rieses – einem durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Krater und Teil des UNESCO Global Geoparks Ries. Umgeben von der reizvollen Landschaft des Oettinger Forstes mit weitläufigen Wäldern, idyllischen Wegen und abwechslungsreicher Natur bietet Fremdingen eine außergewöhnliche Wohn- und Lebensqualität.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege durch die beeindruckende Naturkulisse laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und machen die Region zu einem idealen Ausgangspunkt für Erholung, Sport und Ausflüge. Die Lage im Ferienland Donau-Ries sowie die Nähe zum Fränkischen Seenland (ca. 30 km entfernt) eröffnen zusätzliche Möglichkeiten für Wassersport, Erholung und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die Gemeinde überzeugt zudem durch eine familienfreundliche Infrastruktur. Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt vor Ort und ermöglichen kurze, unkomplizierte Wege im Alltag. Weiterführende Schulen in Oettingen und Nördlingen sind schnell erreichbar. Eine hausärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen ebenfalls direkt in Fremdingen zur Verfügung.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein Pluspunkt: Die Autobahn A7 ist in weniger als 30 Minuten erreichbar und ermöglicht eine gute regionale und überregionale Anbindung. Die Städte Oettingen (ca. 12 km), Dinkelsbühl (ca. 15 km) und Nördlingen (ca. 17 km) bieten weitere umfangreiche Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Auch Donauwörth (ca. 47 km) sowie Ulm (ca. 100 km) sind gut erreichbar.

Fremdingen verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen – ein attraktiver Standort für Familien, Naturliebhaber und alle, die eine ruhige Umgebung mit guter Anbindung schätzen.

Objektnummer: 26248089 - 86742 Fremdingen

Sonstige Angaben

IHRE ANFRAGE
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben.

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: 26248089 - 86742 Fremdingen

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