Wemding

Wohnen wie im Urlaub - Einfamilienhaus mit traumhafter Poollandschaft und Sauna

Objektnummer: 26248106



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181.7 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1131 m²

Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

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

Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Auf einen Blick

Objektnummer	26248106
Wohnfläche	ca. 181.7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	67.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.03.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

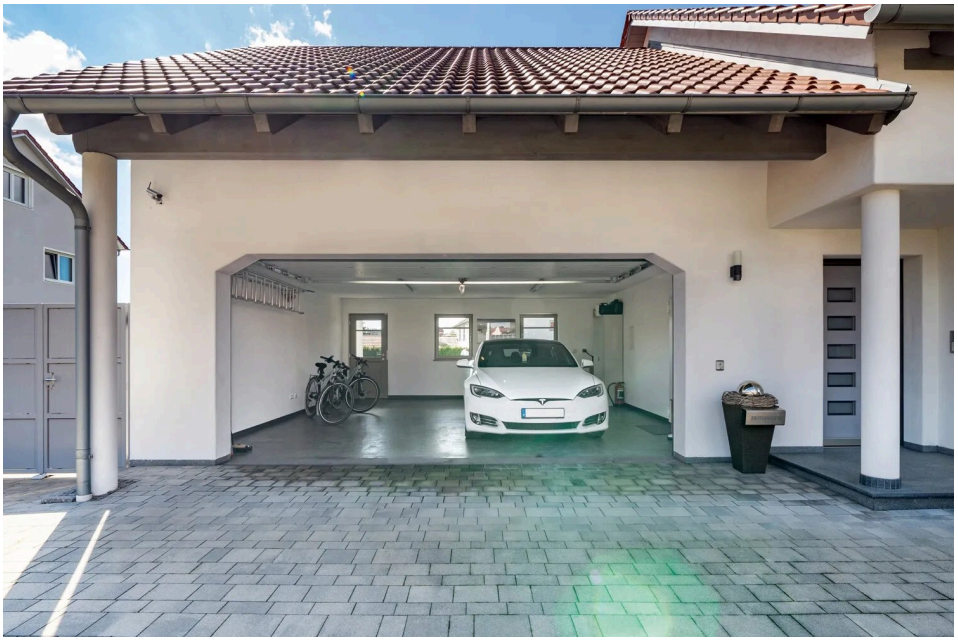
Die Immobilie





Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

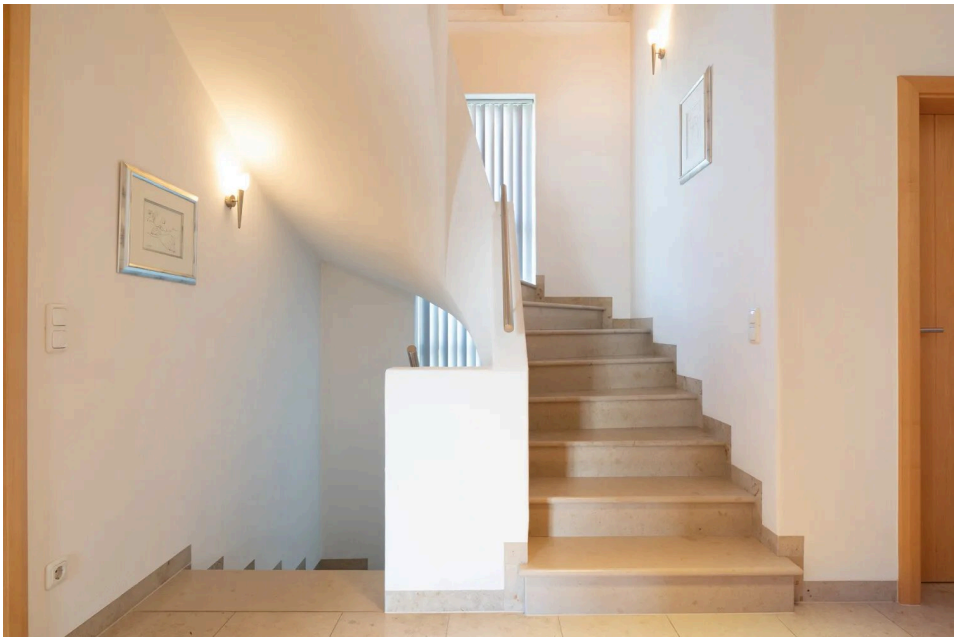
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie





Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Die Immobilie



Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das sich jeden Tag wie Urlaub anfühlt

Zeitlose Architektur, moderne Technik und eine außergewöhnliche Außenanlage verbinden sich bei diesem exklusiven Einfamilienhaus zu einem Zuhause, das vom ersten Augenblick an begeistert. Großzügige Räume, hochwertige Materialien und liebevoll durchdachte Details schaffen ein Wohnambiente, das nicht nur höchsten Ansprüchen gerecht wird, sondern vor allem eines verspricht: Lebensqualität, die man jeden Tag spürt.

Die klare Linienführung der Fassade und das elegante Satteldach mit Photovoltaikanlage fügen sich harmonisch in das ruhige Wohnumfeld ein. Das großzügige Grundstück mit ca. 1.131 m² bietet viel Privatsphäre und Raum für individuelle Wünsche. Rund 600 m² gepflegte Gartenfläche und ca. 120 m² Balkon- und Terrassenfläche machen den Außenbereich zu einem ganz besonderen Lebensraum.

Schon beim Betreten eröffnet sich ein beeindruckendes Gefühl von Weite. Der Blick schweift über die gepflegte Rasenfläche bis hin zur großzügigen Poollandschaft. Der ca. 50 m² große Swimmingpool bildet das Herzstück der stilvoll gestalteten Außenanlage und verwandelt den eigenen Garten an warmen Sommertagen in eine private Urlaubsoase. Ob erfrischendes Bad am Morgen, entspannte Stunden auf der Terrasse oder gesellige Abende mit Freunden – hier fühlt sich jeder Tag ein wenig nach Auszeit an.

Ein besonderes Highlight ist der fest installierte, elegante Pavillon mit integrierter Außenküche. Hier wird gemeinsam gekocht, gelacht und das Leben unter freiem Himmel genossen. Die harmonisch angelegte Gartenarchitektur schafft dabei eine wunderbare Verbindung zwischen Haus, Terrasse und Pool.

Auf ca. 181,70 m² Wohnfläche verteilen sich sechs großzügige und lichtdurchflutete Zimmer, darunter drei behagliche Schlafzimmer. Hochwertige Bodenbeläge, edle Materialien und eine gehobene Ausstattungsqualität prägen das gesamte Wohnkonzept. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit stilvollen, dunklen Bodenbelägen und Kamin – perfekt für gemütliche Stunden an kühleren Tagen.

Die hochwertige Einbauküche überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung und direktem Zugang zur praktischen Speisekammer. Ein separates, geschmackvolles Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Badezimmer mit elegantem Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und großer Badewanne. Das großzügige Ankleidezimmer bietet viel Stauraum und unterstreicht den hohen Komfort des Hauses. Insgesamt drei Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsorte für erholsame Nächte und entspannte Morgen.

Der helle und teilweise zu Wohnzwecken ausgebaute Keller bietet neben Technik und Lagerräumen einen hochwertigen und großzügigen Saunabereich sowie einen Wohnraum mit zweiter Einbauküche; dieser kann als Arbeitsraum, weiteres Schlafzimmer oder Vorbereitungsküche verwendet werden. So verbindet das Anwesen großzügiges Wohnen mit außergewöhnlich viel Platz für die individuellen Bedürfnisse seiner Bewohner.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Photovoltaik und Solarthermie unterstützen eine effiziente Energieversorgung, während die Energieeffizienzklasse B den zeitgemäßen energetischen Standard unterstreicht. Eine komfortable Wasserenthärtungsanlage sowie hochwertige Sanitärinstallationen ergänzen die gehobene Ausstattung.

Die geräumige Doppelgarage bietet großzügig Platz für zwei Fahrzeuge und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Hochwertige Einrichtungsgegenstände und ausgewähltes Zubehör - wie beispielsweise die E-Auto Ladestation - können auf Wunsch gegen Ablöse übernommen werden.

Dieses Anwesen ist mehr als ein großzügiges Einfamilienhaus. Es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Genießen. Morgens einen Kaffee auf der Terrasse, tagsüber eine Abkühlung im eigenen Pool, abends gemeinsames Kochen im Pavillon – und das alles, ohne das eigene Zuhause verlassen zu müssen.

Einziehen, ankommen und losleben – denn wenn sich das eigene Zuhause wie Urlaub anfühlt, beginnt die schönste Auszeit direkt vor der eigenen Haustür.

Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Ausstattung und Details

Exklusives Einfamilienhaus in hochwertiger Massivbauweise (Ziegelbauweise mit 42,5 cm)
Baujahr 2004, Fertigstellung 2006
Angesetzter Sichtdachstuhl mit schichtverleimten Holz
Großzügige Wohnfläche von ca. 181,70 m²
Großzügiges Grundstück mit ca. 1.131,00 m²
Attraktive Gartenfläche von ca. 600,00 m²
Balkon- und Terrassenflächen mit insgesamt ca. 120,00 m²
Außen-Salzwasserpool mit ca. 50 m² - solarbeheizt
Gartendusche (warm/kalt)
6 großzügige Zimmer, davon 3 - 4 behagliche Schlafzimmer
Hochwertige und gehobene Ausstattungsqualität
Teilweise zu Wohnzwecken ausgebauter und vielseitig nutzbarer Kellerbereich
Gepflegter, weitläufiger und pflegeleichter Garten
Großzügige, liebevoll und stilvoll gestaltete Außenanlage
Feststehendes, hochwertiges Pavillon mit handgefalztem Kupferdach und mit Grill
Großzügiges Badezimmer mit maßangefertigten Schreinermöbeln im Dachgeschoss
Attraktiver Wellnessbereich mit Sauna/Dampfbad der Sauna Manufaktur Fechner
Hochwertige, moderne Einbauküche
Zweite Arbeitsküche im Untergeschoss
Edle und langlebige Bodenbeläge
Elektrische Rollläden
Überwachungskamera und Alarmanlage
Hochwertige Einrichtungsgegenstände, z. B. Voglauer Esszimmermobiliar, Sormani Design Wohnzimmermöbel und ausgewähltes Zubehör, wie den installierten Mähroboter auf Wunsch gegen Ablöse
Wandschränke inklusive
Effiziente Photovoltaikanlage auf dem Satteldach (9,32 Kwp) zur Eigennutzung, Brauchwassererwärmung plus jährlich ca. 2.880 EUR Einspeisevergütung
Nachhaltige Solarthermieanlage
Neue Gastherme 2024
Komfortable Wasserenthärtungsanlage
Behaglicher Kaminanschluss mit Wasserfall
Separates, stilvolles Gäste-WC
Großzügiges Ankleidezimmer mit viel Stauraum
Außenzugang zum Keller
Geräumige Doppelgarage mit Zugang zum Haus
Energieeffizienzklasse B
Attraktives Satteldach

Harmonische Verbindung aus großzügigem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und idyllischer Außenanlage

Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

Alles zum Standort

Wemding besticht als charmante Kleinstadt im bayerischen Landkreis Donau-Ries durch ihre ausgewogene Verbindung von ländlicher Idylle und solider wirtschaftlicher Basis. Mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer harmonischen Altersstruktur bietet die Stadt ein exklusives Lebensumfeld, das Ruhe und Sicherheit mit einer hochwertigen Infrastruktur vereint. Die gepflegte Einfamilienhausbebauung und die geringe Bevölkerungsdichte schaffen eine Atmosphäre von Privatsphäre und Exklusivität, die anspruchsvollen Bewohnern gerecht wird. Trotz ihrer überschaubaren Größe überzeugt Wemding durch eine verlässliche Grundversorgung und eine nachhaltige Wertentwicklung im Immobiliensegment, was den Standort zu einer begehrten Adresse für stilvolles Wohnen macht.

Wemding präsentiert sich als Refugium der Ruhe und Lebensqualität, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit besonderem Charme. Die gewachsene, überschaubare Struktur und das angenehme Miteinander verleihen der Wohnlage eine behagliche Atmosphäre, die durch eine solide Infrastruktur und ein gepflegtes Umfeld ergänzt wird. Hier verbinden sich ländliche Gelassenheit und anspruchsvolles Wohnen zu einem harmonischen Gesamtbild, das sowohl Privatsphäre als auch ein angenehmes Gefühl von Verbundenheit vermittelt. Die gute Verkehrsanbindung bietet zudem eine hohe Flexibilität und ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte.

In unmittelbarer Nähe finden sich exklusive Annehmlichkeiten, die das Leben in Wemding auf elegante Weise bereichern. Im Bereich der Bildung profitieren Familien von renommierten Einrichtungen wie der Leonhart-Fuchs-Grund- und Mittelschule sowie der Anton-Jaumann-Realschule, die in nur etwa zehn bis dreizehn Minuten fußläufig erreichbar sind und eine erstklassige Förderung gewährleisten. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch nahegelegene Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken gesichert, die in einem Radius von fünf bis zehn Gehminuten erreichbar sind und somit Komfort und Sicherheit im Alltag garantieren. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit stilvollen Cafés und exquisiten Restaurants wie zum Beispiel dem „Cafe Fuchs“ , die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und anspruchsvolle Gaumen mit regionalen und internationalen Spezialitäten verwöhnen. Für erholsame Momente sorgen die nahegelegenen Parks und gepflegten Freizeitflächen, die in einem Radius von fünf bis acht Minuten zu Fuß gelegen sind und Raum für entspannte Spaziergänge und exklusive Freizeitgestaltung bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet, so dass die wichtigsten Ziele bequem und diskret erreichbar sind.

Für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Exklusivität, Kultur und ein stilvolles Lebensumfeld legen, bietet Wemding eine einzigartige Kombination aus ländlicher

Ruhe und urbaner Eleganz. Diese Lage verspricht nicht nur ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität, sondern auch eine nachhaltige Wertentwicklung in einem stabilen Marktumfeld – ein Refugium für jene, die das Besondere suchen und genießen möchten.

Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

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.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.

Objektnummer: 26248106 - 86650 Wemding

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