Amerdingen

Platz für Familie, Hobby und Beruf: Haus mit Hof und Stadl auf ca. 1.095 m² in Amerdingen

Objektnummer: 26248118



KAUFPREIS: 327.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187.98 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1095 m²

Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

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

Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26248118
Wohnfläche	ca. 187.98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1928

Kaufpreis	327.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	15.09.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	279 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

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: 26248118 - 86735 Amerdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Verlässlichkeit.
Unser Verhalten ist stets vorbildlich: Wir begegnen allen Kunden mit Wertschätzung, Diskretion und Respekt.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Ein erster Eindruck

Viel Platz, ein eigener Hof und ein Dorf, in dem man sich noch beim Namen kennt: Dieses Einfamilienhaus im Herzen von Amerdingen ist wie gemacht für Familien, Selbstständige und alle, die für ihre Ideen endlich genug Raum suchen. Hier wird aus „Man müsste mal …“ ganz schnell „Machen wir!“.

Das Haus wurde 1928 erbaut und seit 2004 mit viel Herzblut Raum für Raum modernisiert. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.095 m² erwarten Sie rund 188 m² Wohnfläche, ein ausgebauter Partystadl, ein Keller und ein Hof mit Scheunen, der zum Gestalten einlädt.

Im Erdgeschoss liegt das Wohnzimmer, daneben die 2023 renovierte Wohnküche mit Essplatz und praktischer Vorratskammer, der Treffpunkt für die ganze Familie. Ein eigenes Arbeitszimmer mit rund 17 m² macht das Homeoffice zum Vergnügen. Das Schlafzimmer mit eigener Ankleide, ein Bad mit Fußbodenheizung und ein Gäste-WC machen das Erdgeschoss zur vollwertigen Wohnebene. Im Obergeschoss bekommt jedes der drei Kinder sein eigenes Reich, dazu kommen ein weiteres Wohn- bzw. Gästezimmer und ein zweites Bad. Sieben Zimmer: Hier muss niemand zusammenrücken.

In den vergangenen Jahren wurde mit Sorgfalt investiert. Das Dach wurde 2004 neu eingedeckt und 2021 von innen gedämmt. Bäder, Küche, Wohn- und Schlafräume sowie Teile der Elektrik wurden erneuert. 2026 folgte der große Schritt in die Zukunft: Statt der alten Ölheizung wärmt jetzt Fernwärme aus erneuerbarer Energie das Haus. Der Glasfaseranschluss liegt bereits im Keller. Sie können einziehen und sofort ankommen.

Und dann ist da noch der Platz, von dem andere nur träumen. Der Keller bietet rund 80 m² Stauraum, der ehemalige Öltankraum wartet auf eine neue Bestimmung, da der alte Öltank bereits entsorgt wurde. Im 2010 ausgebauten Stadl mit Kamin wurde schon so manches Fest gefeiert, er eignet sich genauso gut als Werkstatt, Atelier oder Hobbyraum. Zusammen mit dem Hof eröffnet er Möglichkeiten für Lagerflächen, eine eigene Selbstständigkeit, Tierhaltung oder einen späteren Ausbau. Der 2026 neu angelegte Garten macht wenig Arbeit und viel Freude, das Regenwasser aus der Zisterne hält ihn auch im heißen Sommer grün. Abends sitzen Sie am Feuer unter einem Sternenhimmel, den man in der Stadt längst vergessen hat.

Die Lage ist ruhig und verkehrsarm, trotzdem liegt alles Wichtige direkt vor der Tür. Dorfladen, Allgemein- und Zahnarzt, Geldautomat, Getränkehandel, Baustoffhandel, Sportkeller mit Gastronomie, Kindergarten und Grundschule erreichen Sie bequem zu Fuß. Weiterführende Schulen finden Sie in Neresheim, Bissingen oder Nördlingen, wo

alle Schulformen vertreten sind. Für Tierfreunde praktisch: Ein Tierarzt ist im nahen Leiheim ansässig. Und im benachbarten Zoltingen wartet ein Reiterhof, auf dem Kinderaugen leuchten und so mancher Nachmittag wie im Flug vergeht. Dillingen, Höchstädt, Donauwörth und Nördlingen sind gut erreichbar, so bleiben Sie auch beruflich flexibel. Und wer den Kopf frei bekommen möchte, startet direkt vor der Haustür zu Radtouren, Wanderungen oder einer Joggingrunde durch die herrliche Landschaft rund um Amerdingen.

Was diesen Ort besonders macht, ist das Miteinander. Die Nachbarschaft ist herzlich, hilfsbereit und bunt gemischt. Kinder spielen draußen, und wer etwas braucht, findet immer jemanden, der jemanden kennt. Ein Haus mit Charakter, Geschichte und viel Zukunft, für alle, die Platz zum Leben suchen.

Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Ausstattung und Details

7 Zimmer
Ca. 188 m² Wohnfläche
Ca. 1.095 m² Grundstück
Baujahr 1928, laufend modernisiert, sofort bezugsbereit
Fernwärme (erneuerbare Energien) seit 2026
Keller mit ca. 80 m² Nutzfläche
Ausgebauter Stadl
Hof mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
2 Bäder und Gäste-WC
Dach 2004 neu eingedeckt, 2021 innen gedämmt
Glasfaseranschluss liegt bereits im Haus
Küche 2023 renoviert, mit Vorratskammer
Schlafzimmer mit Ankleide
Kaminofen
Pflegeleichter Garten, 2026 neu angelegt
Zisterne mit einem Volumen von ca. 80m³
Ruhige, zentrale Dorflage

Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

Alles zum Standort

Die bayerisch-schwäbische Gemeinde Amerdingen mit ca. 850 Einwohnern liegt am Rande des Nördlinger Rieses, einem durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Krater, im gleichnamigen Geopark. Die unmittelbar angrenzende weite Mulde des Kesseltals mit ihren bewaldeten Randhöhen weist gut erschlossene Rad- und Wanderwege sowie Angebote für Reiter und Jäger als naturnahe Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten auf. In 20 Autominuten Entfernung befindet sich eine 18-Loch Golfanlage.

Grundschule und Kindergarten am Ort bieten für junge Familien eine ideale Infrastruktur. Waren des täglichen Bedarfs sind im Dorfladen vor Ort bequem einzukaufen.

Nördlingen (ca. 16 km), die Kreisstadt Donauwörth (ca. 30 km), Augsburg (ca. 60km) und Ulm (ca. 75 km) sind über die Bundesstraßen schnell zu erreichen. München und Stuttgart können über die A 8 bzw. A 7 in ca. 1,5 Stunden erreicht werden.

Objektnummer: 26248118 - 86735 Amerdingen

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: 26248118 - 86735 Amerdingen

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