Neresheim

Energie-Effizienz-Haus nach KfW-Standard 40+

Objektnummer: 26288006



KAUFPREIS: 1.185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 804 m²

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

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

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26288006
Wohnfläche	ca. 238 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.185.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.01.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	9.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

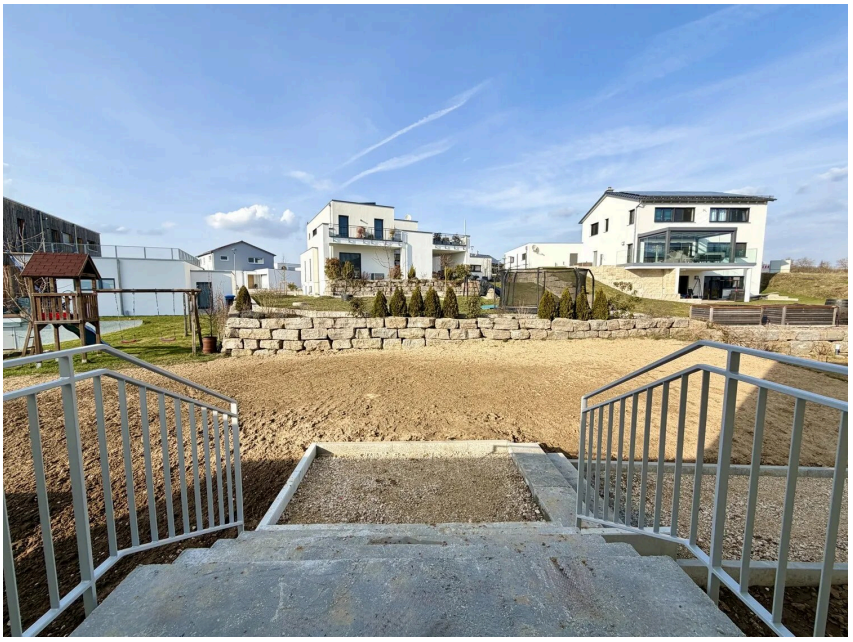
Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

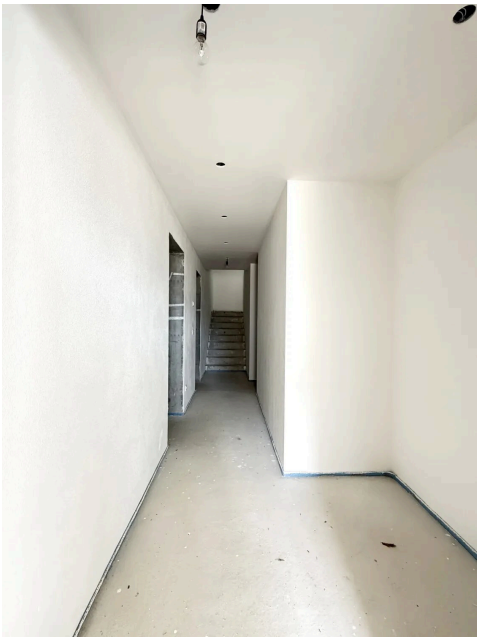
Die Immobilie

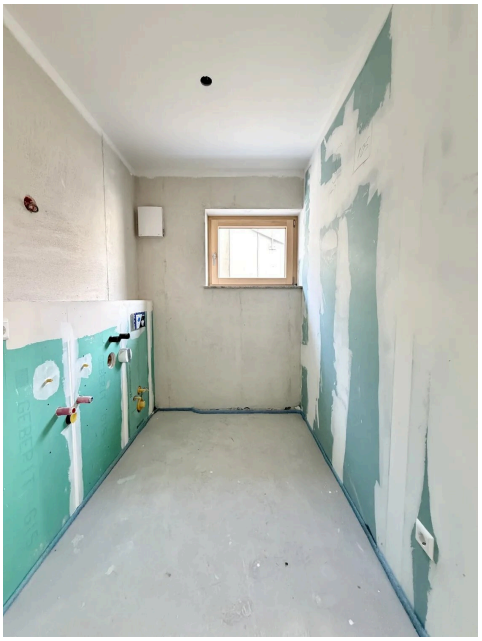




Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie

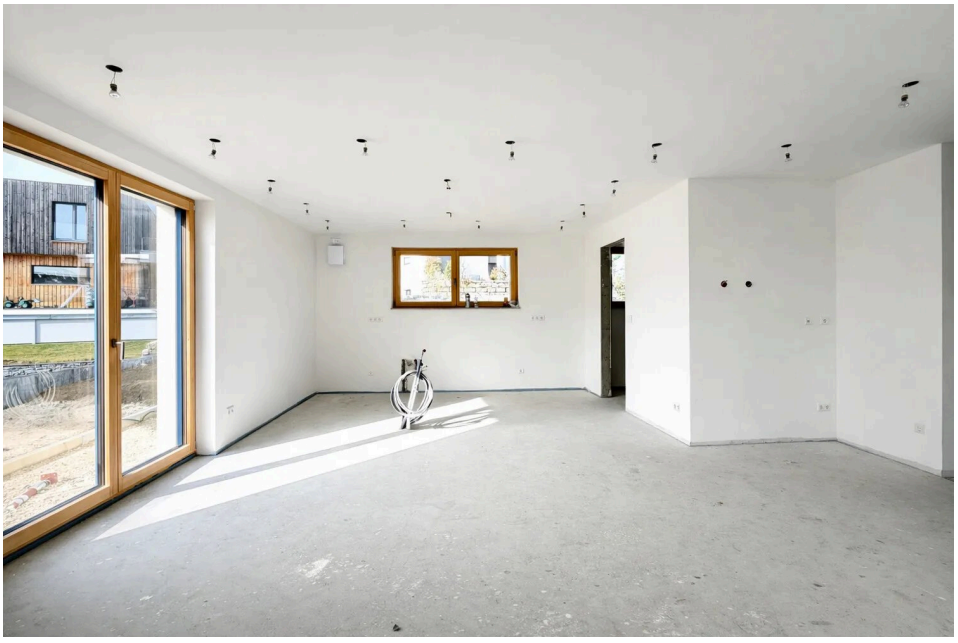




Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie

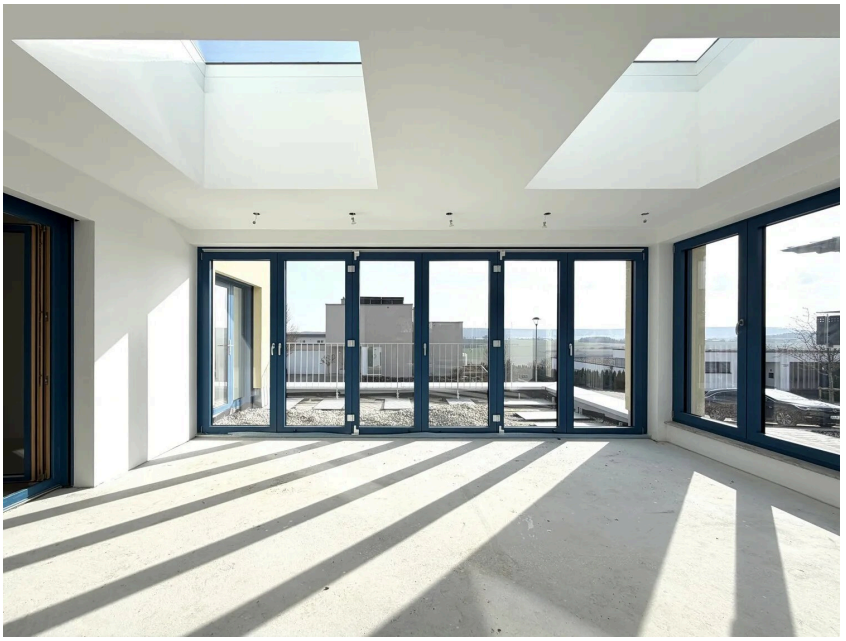




Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie

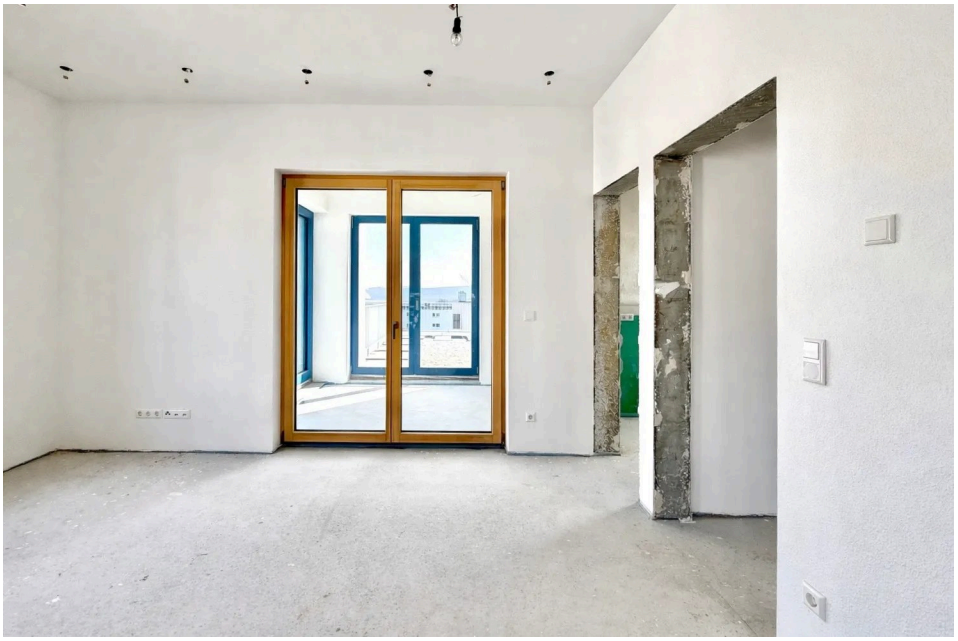




Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Ein erster Eindruck

Energieeffizientes Neubauhaus nach KfW-40+ Standard in Neresheim

Zum Verkauf steht ein hochwertiger Neubau auf einem großzügigen, ca. 800 m² großen Grundstück in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Neresheim. Dieses Haus vereint moderne Architektur, nachhaltige Energieeffizienz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 238 m² Wohnfläche über drei Etagen. Das Erdgeschoss bildet das Herz des Hauses: ein offener Wohn- und Essbereich mit Anschluss für eine Kücheninsel und einer praktischen Speisekammer, ideal für die kreative Küche und gesellige Abende. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der Zugang zur Terrasse bietet – ein heller und freundlicher Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Zwei Kamine schaffen zusätzlich ein behagliches Wohngefühl. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Masterbad und in den Wintergarten, ergänzt wird dieses Geschoss durch ein Gäste-WC, einen zusätzlichen Raum für Kinder, ein Büro oder ein Gäste-Zimmer sowie die Orangerie.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einer eigenständigen Einheit, die als Mikroapartement genutzt werden kann. Dank der erhöhten lichten Raumhöhe wirkt der Wohn- und Schlafbereich großzügig und lichtdurchflutet. Ein Tageslichtbad, der Wintergarten mit anschließender Süd-Westerrasse und zusätzliche Abstellmöglichkeiten runden diese Ebene ab. Eine Schlafebene im oberen Bereich lässt sich optional ausbauen, während der untere Bereich als Wohn- und Küchenbereich dient.

Im Untergeschoss erwarten Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ein großer Raum für Büro oder Praxis, inklusive Zugang zu einem Bad, sowie Technik- und Heizungsraum, ein Zugang zur Doppelgarage, Kellerraum und praktische Abstellflächen.

Das Energiekonzept ist auf die Zukunft ausgerichtet: eine Wärmepumpe für Deckenheizung und -kühlung, eine Photovoltaikanlage mit ca. 17 kWp, dreifach verglaste Fenster, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine nicht brennbare Mineralschaum-Dämmung sorgen für niedrige Energiekosten und hohen Komfort.

Besonders flexibel: drei separate Außentüren ermöglichen die getrennte Nutzung der Einheiten, während alle Etagen über den zentralen Hausflur verbunden bleiben.

Die Immobilie verfügt über ein modernes Flachdach und ist weitgehend fertiggestellt.

Bodenbeläge, Türen, Türrahmen und Bäder sowie die Kamine können vom Käufer noch individuell gestaltet werden. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, zwei Stellplätze und einen großzügigen Garten, der Raum für Freizeit, Erholung oder Gartenprojekte bietet.

Dieses Haus verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, Energieeffizienz und flexible Nutzung zu einem einzigartigen Wohngefühl. Ein Zuhause, das gestalten, genießen und wohnen zugleich ermöglicht – ideal für alle, die Raum, Komfort und Freiheit in einem außergewöhnlichen Neubau suchen.

Zusätzliche Informationen:
Eine detaillierte Kostenaufstellung für die noch ausstehenden Restarbeiten liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden. Die Mehrwertsteuer ist ausweisbar, wodurch sich insbesondere für gewerbliche Käufer steuerliche Vorteile ergeben können (Vorsteuerabzug möglich).

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Füllen Sie bitte hierfür das Kontaktformular VOLLSTÄNDIG aus und halten Sie für Besichtigungstermine Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Ausstattung und Details

- Neubau auf ca. 800 m² Grundstück in ruhiger Lage von Neresheim
- KfW-40+ Energieeffizienzhaus
- Wärmepumpe mit Deckenheizung und -kühlung
- Photovoltaikanlage (ca. 17 kWp)
- Nicht brennbare Mineralschaum-Dämmung
- Dreifach verglaste Fenster
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Offener Wohn- und Essbereich mit Kücheninsel-Anschluss
- Wintergarten mit Zugang zu Terrasse
- Zwei Kamine im Erdgeschoss
- Schlafzimmer mit Zugang zu Masterbad und Wintergarten
- Weiteres Zimmer als Kinder-, Gästezimmer oder Büro
- Mikroapartment mit Dachterrasse
- Untergeschoss auch gewerblich nutzbar (Büro/Praxis/Kanzlei)
- Doppelgarage, zwei Stellplätze und großer Garten

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Alles zum Standort

Die Immobilie in Neresheim besticht durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage und eignet sich ideal für Paare, Familien, Mehrgenerationen-Haushalte oder Selbständige. Kindergarten, Grundschule und Realschule sowie ein Gymnasium sind fußläufig erreichbar, Hochschulen in Nähe sind in Heidenheim und Aalen angesiedelt (ca. 20 km). Hausarztpraxen sind direkt im Ort vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Tankstelle und Werkstätten befinden sich nur wenige Minuten entfernt und gewährleisten eine praktische Versorgung im Alltag.

Mit dem Auto sind die nächstgrößeren Städte schnell zu erreichen:

Aalen: ca. 20 km nordwestlich
Heidenheim an der Brenz: ca. 20 km südwestlich
Nördlingen (Bayern): ca. 15 km nordöstlich

Freizeit und Sport lassen sich direkt im Ort in Fußball- und Tennisvereinen oder in einem Fitnessstudio realisieren. Die gute Busanbindung sorgt für einfache Mobilität, während Fernbahn in den Nachbarstädten genutzt werden können.

Objektnummer: 26288006 - 73450 Neresheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com