Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

Geschmackvoller Neubau mit grandiosem Ries-Panoramablick auf großem Grundstück

Property ID: 24248003

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 180,7 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 1.141 m²

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

At a glance

Property ID	24248003
Living Space	ca. 180,7 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2020
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 76 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	FERN
Energy certificate valid until	12.12.2033
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	76.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	C

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

The property

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

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

A first impression

Modern, ökologisch und naturnah. VON POLL IMMOBILIEN bieten Ihnen die Gelegenheit zum Erwerb eines attraktiven Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf einem großzügigen Grundstück von 1.141 m². Das Haus wurde im Jahr 2020 in massiver Ziegelbauweise errichtet und der hochwertige Innenausbau ist, bis auf wenige Feinheiten, vollendet. Die Außenanlagen und die Fassade bedürfen noch der endgültigen Fertigstellung nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage am Ortsrand und bietet einen atemberaubenden Fernblick über die Umgebung. Das Haus wurde mit einer ca. 125 m² großen Wohnung im Obergeschoss so geplant, dass sie sowohl über die Treppe als auch mit einem Aufzug erreichbar ist. Der Aufzugschacht ist bereits vorhanden und ermöglicht Ihnen bei Einbau eines Lifts einen barrierefreien Zugang. Im Erdgeschoss sind eine weitläufige Garage bzw. Werkstatt und eine Einliegerwohnung vorhanden. Diese Wohnung verfügt über einen separaten Seiteneingang und ist ebenfalls mit der Garage verbunden. Die ca. 43,8 m² große Einliegerwohnung bietet einen großen Raum mit Küchenanschluss und ein Badezimmer mit Dusche. Diese Einheit kann auch als praktisches Büro genutzt werden. Der moderne Grundriss ist ideal für Paare oder Familien mit älteren Kindern und bietet ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausbauqualität der Wohnung im Obergeschoss. Hier wurden hochwertige Böden - Parkett und großformatige Fliesen - verlegt sowie eine großzügige und offene Raumaufteilung gewählt. Die gesamte Etage verfügt über eine Fußbodenheizung und elektrische Rollläden. Ein wahrer Hingucker ist die Küche im amerikanischen Stil. Sie ist sehr weitläufig und bietet viele Highlights. Die Küche wird dem Chefkoch im Haus entzücken, denn Sie verfügt über eine praktische Kochinsel, einen arbeitshohen Backofen, eine integrierte Kaffeemaschine sowie eine Mikrowelle und Spülmaschine. Sie genießen von der Küche aus einem wunderbaren Ausblick ins Grüne. Den morgendlichen Kaffee genießen Sie auf dem angeschlossenen Balkon am Wohn-Ess- und Küchenbereich Der Blick ist auch hier einmalig! Zudem sind auf dieser Etage noch ein Hauswirtschaftsraum, Bad mit Bidet und bodengleicher Dusche und ein Schlafzimmer untergebracht. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses hochwertige Einfamilienhaus präsentieren zu dürfen.

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

Details of amenities

+ sehr hochwertiger und neuwetiger Innensausbau
+ Außenanlagen und Fassade müssen noch fertiggestellt werden
+ großes Grundstück am Ortsrand mit atemberaubendem Fernblick
+ hochwertige, großzügige Einbauküche inklusive
+ moderner Grundriss für Paare und Familien
+ großzügige Garage im Haus integriert
+ Einliegerwohnung im Erdgeschoss (1 Zimmer mit Küchenanschluss und Bad mit Dusche)
+ Wohnhaus im KfW 45 Standart
+ nachhaltiger Fernwärmeanschluss
+ Vorrichtung für PV vorhanden
+ Dachboden als zusätzlicher Stauraum
+ Aufzugschacht vorhanden für Barrierefreiheit

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

All about the location

Bühl im Ries ist neben Rudelstetten und Wörnitzostheim ein Ortsteil der Gemeinde Alerheim im Landkreis Donau-Ries. Alerheim hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Standort für Gewerbetreibende aller Art entwickelt. Zur guten Infrastruktur gehört neben der Grundschule und der Kindertagesstätte mit zwei Krippengruppen, zwei Kindergartengruppen und einer Hort-Gruppe, natürlich auch die örtliche Allgemeinarztpraxis, eine Filiale der Raiffeisenbank und ein Dorfladen. Die Bundesstraßen B16, B2 und B466 sind in ca. 15 - 30 Fahrminuten erreichbar. In ca. 40 Fahrminuten erreichen Sie die Bundesautobahn A7 (Ulm - Würzburg) und in ca. 7,3 km Entfernung liegt der Bahnhof in Möttingen. Seit 2014 ist der Ortsteile Bühl über das Netz der Firma inexio mit hervorragender Bandbreite versorgt. Rund um Alerheim bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Radler, Wanderer oder Naturliebhaber. Genießen Sie die Aussicht vom Wennenberg oder vom Schlossberg, beobachten Sie die Störche oder Biber nahe der Wörnitz, oder nutzen Sie die Gelegenheit zu einer Wanderung rund um den Anhauser Weiher. Ein besonderer Höhepunkt ist sicher der 7-Hügel-Weg des Geoparks Ries, der schon viele Wanderer aus nah und fern begeistert hat.

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 76.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24248003 - 86733 Alerheim / Bühl im Ries – Alerheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 County Donau-Ries - Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com