

Wallerstein – Wallerstein

# Liebhaberimmobilie mit Charme - Doppelhaushälfte mit Denkmalschutzabschreibung

CODE DU BIEN: 22248079



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 99.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99,64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 340 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 22248079                 |
| Surface habitable      | ca. 99,64 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | Toit à la Mansart        |
| Disponible à partir du | 20.11.2023               |
| Pièces                 | 4                        |
| Chambres à coucher     | 3                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1780                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 99.000 EUR                                                                |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1996                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 104 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon                                            |

CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage

Chauffage à poêle

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Une première impression

Sie sind auf der Suche nach einem entzückenden und bezahlbaren Eigenheim? Mit etwas handwerklichen Geschick können Sie sich bei diesem Immobilienangebot Ihren Traum verwirklichen. Diese unter Denkmalschutz stehende Doppelhaushälfte hat Ihren Ursprung im 18. Jahrhundert, war ihrer Zeit ein ehemaliges Beamtenhaus und verfügt über ca. 99,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf einem ca. 340 m<sup>2</sup> charmanten Grundstück in Hanglage haben Sie vom Obergeschoss aus einen atemberaubenden Ausblick über ganz Nördlingen und dessen Herzstück - dem Daniel Turm. Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein Eingangsbereich, der Sie in den offenen ca. 28,5 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Südwest-Balkon führt. Von dort aus gelangen Sie in den Kochbereich mit integrierter Einbauküche. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das helle Badezimmer mit Wanne und WC. Im Obergeschoss angekommen, finden Sie drei weitere Zimmer, die individuell nach Ihren Bedürfnissen gestaltet werden können. Somit ist dieses Anwesen ideal für Paare oder eine Familie mit bis zu zwei Kindern geeignet. Der nicht ausgebaute Dachboden und die Vollunterkellerung sorgen für reichlich Platz zur Abstellmöglichkeit. Vom Kellergeschoss aus gelangen Sie auf die gemütliche Terrasse und in den entzückenden Garten mit Holzschuppen am Ende des Grundstücks. Ebenso gibt es im Außenbereich die Möglichkeit für weiteren Stauraum im Werkstattschuppen. Diese Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und freut sich über neue Eigentümer, die sich ein neues Zuhause in Hanglage gestalten möchten. Sämtliche Fenster auf der Südwestseite wurden ca. 1995 durch Kunststofffenster mit Doppelverglasung erneuert. Warten Sie nicht! Sonst könnte Ihr Immobilien Traum bereits in kurzer Zeit an andere Interessenten verkauft sein. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter der Tel.: 09081 604267-0.

CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Détails des commodités

- + ursprüngliches Baujahr 18. Jahrhundert - allgemeiner Zustand wesentlich jünger
- + charmante, denkmalgeschützte Doppelhaushälfte
- + Denkmalschutzabschreibung möglich
- + ca. 340 m<sup>2</sup> Grundstück in Hanglage
- + ca. 99,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 104,82 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + Befeuerung über einen Holzofen und Nachtspeicheröfen
- + Holz- und Werkstattschuppen im Außenbereich für reichlich Stauraum
- + Fenster auf der Südwestseite erneuert ca. 1995
- + Vollunterkellerung

CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Tout sur l'emplacement

Die Marktgemeinde Wallerstein im Herzen des Rieses zwischen Fränkischer und Schwäbischer Alb liegt mittig an der Romantischen Straße, einer der bekanntesten Touristikrouten Deutschlands, und ist geprägt durch seine lange Geschichte als Residenzort der Fürsten zu Oettingen-Wallerstein. In unmittelbarer Nähe trifft man auf die historisch bedeutenden, ehemals freien Reichsstädte Nördlingen (5km) und Dinkelsbühl (26 km), sowie die Residenzstadt Oettingen (22 km). In jeweils ca. 45 Minuten erreichen Sie auf gut ausgebauten Fernstraßen die Autobahnen A7 Richtung Ulm – Würzburg und A8 Richtung München – Stuttgart. Ein abwechslungsreiches Gemeindeleben mit Ortsfesten und einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Vereine unterstreicht den lebenswerten Charakter von Wallerstein. Kindergarten und Schulen, auch weiterführende, sind im Ort ebenso vorhanden wie ein überzeugendes Einzelhandelsangebot des täglichen Bedarfs. Wallerstein selbst, aber auch sein unmittelbares Umland lädt zu Ausflügen in den „Geopark Ries“ mit seinen landschaftlichen Besonderheiten eines weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Meteoritenkraters, sowie das Ferienland Donau-Ries mit seinen vielfältigen Attraktionen ein. Besonders erwähnt sei hier das Residenzschloss Wallerstein selbst, das Schloss Baldern (13km) oder die Harburg (25 km). Auch ein Besuch des Rieser Bauernmuseums in Maihingen, oder des Rieskratermuseums in Nördlingen sind touristische Highlights für Bewohner und Besucher.

CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 22248079 - 86757 Wallerstein – Wallerstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 District de Donau-Ries - Nördlingen  
E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)