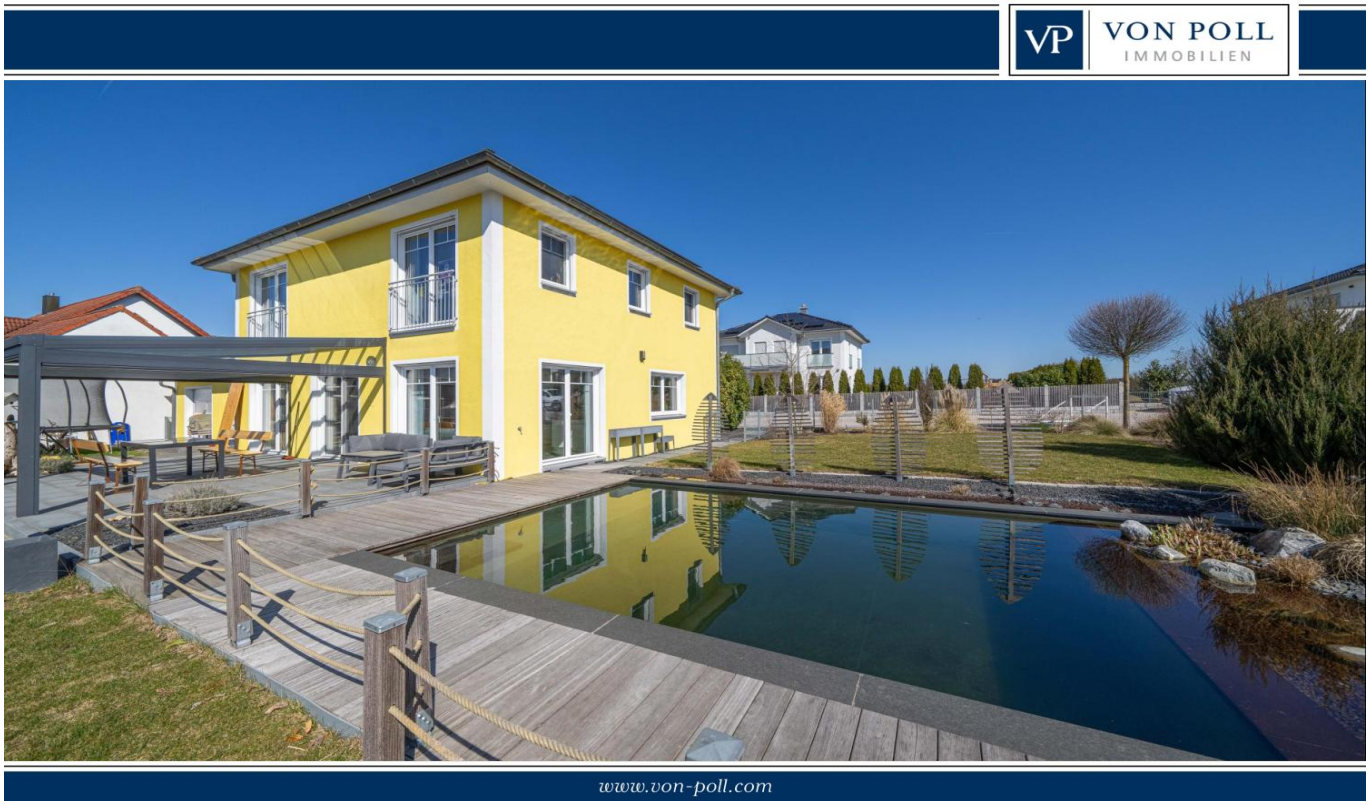
Monheim / Weilheim – Monheim

Exklusives Einfamilienhaus mit Naturpool und Doppelgarage in ruhiger Lage

Objektnummer: 25248024



KAUFPREIS: 650.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 170,83 m^2 • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 870 m^2

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

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

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25248024
Wohnfläche	ca. 170,83 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	01.05.2026
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Einbauküche

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	20.03.2035
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	46.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

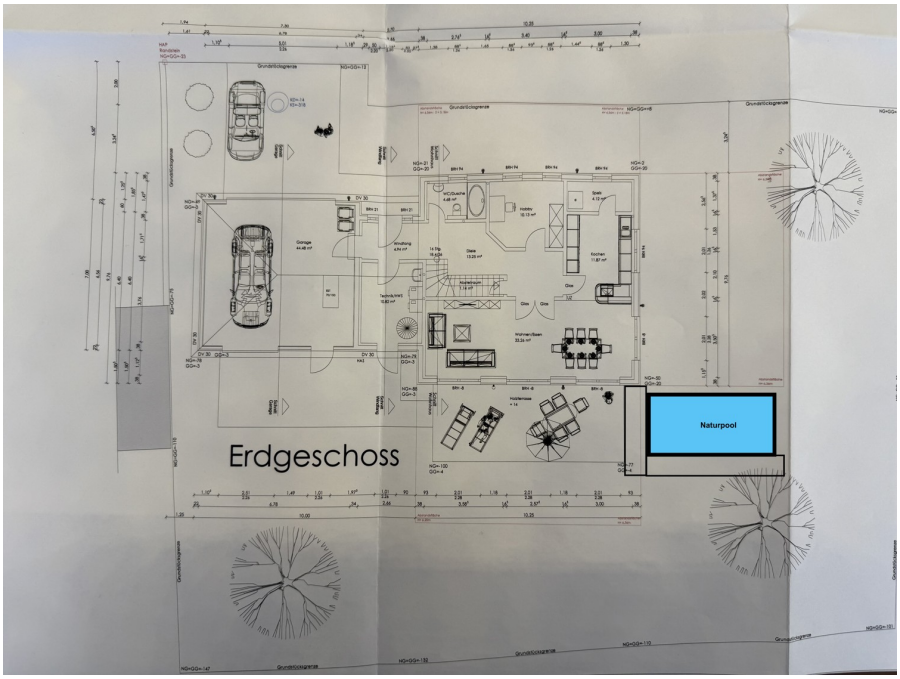
VON POLL IMMOBILIEN®

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

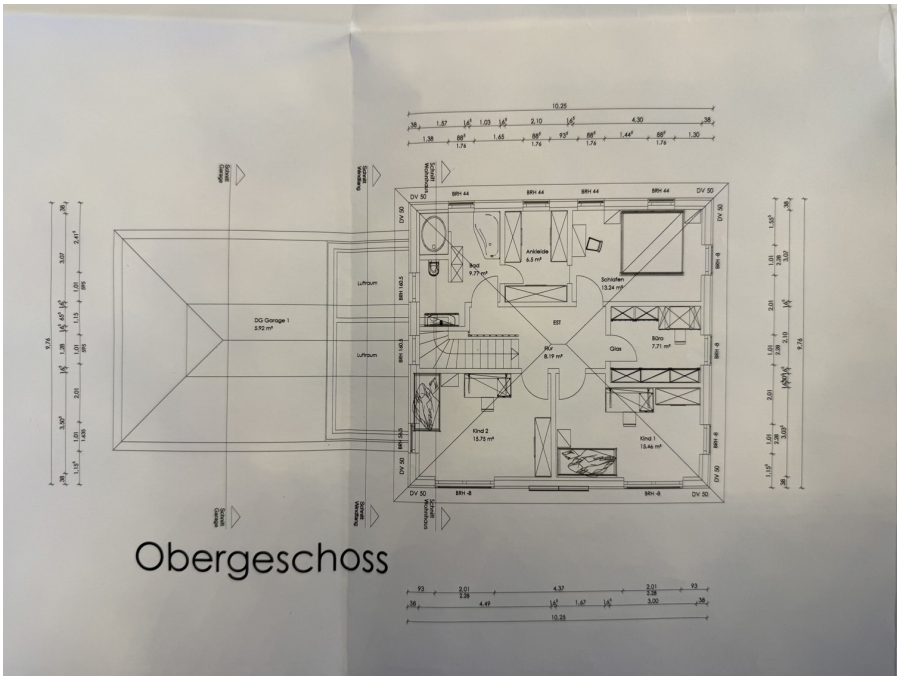
T.: 0906 1279973-0

www.von-poll.com



Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen exklusiv diese moderne erstklassige Immobilie an. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend und wurde 2014 fertiggestellt. Die Immobilie überzeugt durch ihre Architektur, eine großzügige Wohnfläche von ca. 170,83 m² und ein ca. 870 m² großes, sonniges Grundstück. Besonders hervorzuheben ist die geschmackvolle Ausstattung, die sowohl höchste Ansprüche an Design als auch an Energieeffizienz erfüllt.

Als KfW-Effizienzhaus 40 in hochwertiger Holzständerbauweise bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus nachhaltigem Bau und modernen Annehmlichkeiten. Dank der Fernwärmeversorgung und der integrierten Photovoltaikanlage sind die Nebenkosten äußerst niedrig, was den Wert dieser Immobilie zusätzlich steigert.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzept. Die Einbauküche, ausgestattet mit hochmodernen Elektrogeräten, geht nahtlos in den Wohn- und Essbereich über. Angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur ca. 45 m² großen, überdachten Südwest-Terrasse, die mit einer elektrischen Markise sowie Seitenwänden ausgestattet ist und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Im Gartenbereich erwartet Sie ein exklusiver Naturpool mit Außendusche – ein weiteres Highlight dieser außergewöhnlichen Immobilie. Zudem finden Sie im Erdgeschoss ein modernes Tageslichtbad mit WC, bodengleicher Dusche und Waschbecken sowie einen gut durchdachten Technik- und Hauswirtschaftsraum.

Das Obergeschoss beeindruckt durch seine hohen Decken und die großzügige Raumaufteilung. Drei helle Schlafzimmer bieten ein außergewöhnliches Raumgefühl. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Ankleidezimmer und zum großzügigen Tageslichtbad, das mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet ist und höchsten Komfort bietet. Zusätzlich gibt es im Obergeschoss ein weiteres Zimmer, das ideal als Büro genutzt werden kann.

Die zentrale Lüftungsanlage und Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgen für ein stets angenehmes Raumklima. Eine Doppelgarage mit integrierter Wallbox und zusätzlichem Garagentor zum Garten bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch für Fahrräder und andere Utensilien. Das großzügige Gartenhaus bietet zudem idealen Stauraum für Gartenbedarf oder Freizeitgeräte.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die exklusive Bauweise. Genießen Sie zu jeder Jahreszeit ruhige und entspannte Stunden im Grünen, während Sie gleichzeitig von der Nähe zur städtischen Infrastruktur profitieren.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf unter TEL 0906 12799730.

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Ausstattung und Details

+ ca. 870 m² großes und sonniges Grundstück in ruhiger und familiärer Lage
+ ca. 170 m² Wohnfläche auf zwei Etage
+ großzügige und überdachte Südwest-Terrasse mit elektrischer Markise und elektrischen Seitenwänden
+ exklusiver Naturpool und Außendusche im Garten
+ hohe Decken im Obergeschoss für ein einzigartiges Raumgefühl
+ KfW-Effizienzhaus 40 in Holzständerbauweise
+ Fernwärme und PV-Anlage (niedrige Nebenkosten)
+ Fußbodenheizung im gesamten Haus
+ zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
+ hochwertige, offene Einbauküche mit Elektrogeräten
+ Speisekammer direkt am Kochbereich anschließend
+ Tageslichtbad im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken
+ großes Tageslichtbad im Obergeschoss mit bodengleicher Dusche, Wanne, WC und Waschbecken
+ Zugang vom Elternschlafzimmer zum Ankleidezimmer und Badezimmer
+ zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss
+ Doppelgarage mit installierter Wallbox und zusätzlichem Garagentor zum Garten
+ großes Gartenhaus als zusätzlicher Stauraum

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Alles zum Standort

Dieses exklusive Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im Ortsteil Weilheim der Stadt Monheim.

Der malerische Ort Monheim ist der Mittelpunkt des Erholungsgebietes Monheimer Alb. Die Stadt mit 5.900 Einwohnern hat eine große Vergangenheit: Sie beherbergte bis 1533 ein berühmtes Benediktinerinnenkloster mit Reliquien der Heiligen Walburga, die noch heute in der Stadtpfarrkirche St. Walburga besichtigt werden können. Eine Gedenktafel erinnert daran, dass Martin Luther 1518 auf der Flucht aus Augsburg hier übernachtete. Das Jurastädtchen liegt am Schnittpunkt von Franken, Schwaben und Bayern und gehört zum Landkreis Donau-Ries in Bayerisch-Schwaben. Das Umland beeindruckt durch ein großes Natur- und Freizeitangebot und lässt sich bei vielfältigen Aktivitäten als Bindeglied zwischen dem Ferienland Donau-Ries und dem Naturpark Altmühltal erleben. Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind vor Ort, weiterführende Schulen können in Donauwörth (18 km), Treuchtlingen (17 km) oder Oettingen (26 km) besucht werden. Neben einem starken Einzelhandel und mittlerem Gewerbe ist in Monheim das international tätige Unternehmen HAMA beheimatet.
Das Objekt befindet sich

Objektnummer: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 46.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25248024 - 86653 Monheim / Weilheim – Monheim

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