

Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

# Viel Platz für Familie, Tiere und Träume - Zwei Wohnhäuser auf großem Grundstück

Objektnummer: 25248058



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

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.051 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

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

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25248058   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1965       |
| Stellplatz   | 4 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 385.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Bauernhaus                                                                |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 26 m²                                                                 |

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Holz        | Endenergiebedarf            | 297.74 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.06.2035  | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |             | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Anwesen in ruhiger, ländlicher Lage bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit viel Platzbedarf, Tierhalter oder Menschen mit einem ausgedehnten Hobby. Auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 3.051 m<sup>2</sup>, altem Baumbestand und liebevoll angelegtem Bauerngarten befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Hof mit mehreren Gebäuden und vielseitigem Potenzial.

Das Hauptwohnhaus verfügt über rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen inklusive ausgebautem Dachgeschoss. Es ist sofort nutzbar und bietet mit seinen hellen Räumen, Holzöfen und authentischem Charme ein gemütliches Zuhause in naturnaher Umgebung. Ein zweites Wohnhaus, das sich in ähnlicher Größenordnung befindet, ist stark sanierungsbedürftig, eröffnet jedoch viele Optionen – z.B. als Mehrgenerationenlösung, Gästehaus, Atelier oder separate Wohneinheit.

Viel Stauraum bietet die große Scheune mit Anbau, der ehemalige Tierstall im Erdgeschoss sowie ein Kellerraum unterhalb der Eingangstreppe. Auch für Fahrzeuge ist gesorgt: Es stehen vier Garagenstellplätze zur Verfügung sowie zwei großzügige Hofeinfahrten, die komfortables Rangieren ermöglichen – auch mit Anhänger oder Pferdehänger.

Ein besonderes Plus ist die vorhandene Photovoltaikanlage, die bereits zur Energiegewinnung beiträgt. Beide Häuser werden aktuell über Holzöfen beheizt, eine Zentralheizung ist nicht vorhanden.

Dieses Anwesen eignet sich ideal für Menschen mit Tierhaltung, handwerklicher Leidenschaft oder einfach dem Wunsch nach viel Raum zur persönlichen Entfaltung – inmitten ländlicher Idylle und mit solider Bausubstanz als Basis für Ihre Visionen.

Interessiert? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Gespräch oder Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Ausstattung und Details

- + Hauptwohnhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ausgebauten Dachgeschoss
- + stark sanierungsbedürftiges zweites Wohnhaus in ähnlicher Größe
- + große Scheune mit Anbau, 4 Garagenstellplätze
- + großes Grundstück (3.051 m<sup>2</sup>) mit altem Baumbestand und liebevoll angelegtem Bauerngarten
- + Photovoltaikanlage vorhanden
- + Holzöfen zum Heizen der Häuser vorhanden (keine Zentralheizung)
- + teilweise unterkellert und viel Stauraum in ehemaligen Tierstall im EG
- + zwei großzügige Hofeinfahrten

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Alles zum Standort

Bollstadt, ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Amerdingen im Landkreis Donau-Ries, bietet mit seinen rund 300 Einwohnern ein ideales Umfeld für Familien und Tierliebhaber. Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern ist die Gegend wie geschaffen für Spaziergänge mit Hund, Ausritte oder ungestörtes Spielen in der Natur. Die ländliche Lage vermittelt Geborgenheit und Raum zum Aufwachsen – fernab von Verkehrslärm und Hektik.

Gleichzeitig ist die Anbindung gut: Über die Bundesstraßen B25 und B2 sowie die Autobahnen A7 und A8 erreicht man Städte wie Nördlingen, Donauwörth oder Aalen in 30 bis 60 Minuten. Ein Rufbus- und Schulbussystem verbindet Bollstadt mit den umliegenden Gemeinden (Linie 506). Ein Kindergarten befindet sich direkt im Hauptort Amerdingen sowie eine Grundschule.

Ein kleiner Dorfladen versorgt die Region mit frischen Lebensmitteln, ein Hausarzt sowie ein Zahnarzt praktizieren ebenfalls in Amerdingen. Für Familien besonders attraktiv ist das rege Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Jugendangeboten – hier kennt man sich, unterstützt sich und lebt Nachbarschaft. Bollstadt vereint naturnahes, ruhiges Wohnen mit funktionierender Infrastruktur – ein idealer Ort für alle, die ihren Kindern und Tieren Platz, Sicherheit und Lebensqualität bieten möchten.

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – Amerdingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 297.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25248058 - 86735 Amerdingen / Bollstadt – 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](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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