

Neresheim-Dorfmerkingen

# Geräumiges Haus mit Doppelgarage, Garten und zwei Wohneinheiten

Número da propriedade: 24151016



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

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 243 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 878 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24151016	Preço de compra	425.000 EUR
Área	ca. 243 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2007
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1983		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	182.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.09.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982



Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## O imóvel





Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## O imóvel



Exposéplan, nicht maßstäblich



Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## O imóvel



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## O imóvel



Exposplan, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## Uma primeira impressão

Geräumiges Haus mit Doppelgarage, Garten und zwei Wohneinheiten Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 878 m<sup>2</sup> genügend Platz für die ganze Familie. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und verfügt über insgesamt 7 Zimmer und 3 Badezimmer. Auf dem Grundstück des Hauses befindet sich eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Garagentor, ideal für das sichere Abstellen von Fahrzeugen oder als zusätzlicher Stauraum. Des Weiteren gibt es zwei Wohneinheiten, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Vom Wohnzimmer im Erdgeschoss gelangt man direkt in den Garten, wo man schöne Stunden im Freien verbringen kann. Ein Balkon und eine Terrasse laden zum Entspannen und Genießen der Natur ein. Die Einbauküchen sind bereits vorhanden und ermöglichen ein unkompliziertes Kocherlebnis. Der Hobbyraum im Untergeschoss bietet zusätzlichen Platz für Hobbys oder als Gästebereich. Die Immobilie verfügt über eine Elektrospeicherheizung aus dem Baujahr, das komplette Erdgeschoß ist mit einer Fußbodenheizung versehen und im Dachgeschoß befinden sich normale Heizkörper. Die zentrale Heizung sorgt für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Im Wohnzimmer ist ein mit Holz befeuerter Kachelofen welcher an besonders kalten noch zusätzlich für behagliche Wärme sorgt. Die Immobilie ist unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Die Ausstattung der Immobilie ist von normaler Qualität und bietet alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial für eine Familie, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause mit Garten in einer ruhigen Wohngegend ist. Die Lage des Hauses ist optimal für Familien mit Kindern. Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für all diejenigen, die auf der Suche nach einem soliden und gut gepflegten Zuhause sind, ohne auf Luxus angewiesen zu sein. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach persönlicher Kontaktaufnahme mit uns und nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung vereinbart werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular und setzen uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung.



Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## Detalhes do equipamento

- Doppelgarage
- elektrisches Garagentor
- 2 Wohneinheiten
- Garten
- Balkon
- Terrasse
- Einbauküchen
- unterkellert
- Elektrospeicherheizung
- Hobbyraum im Untergeschoss

Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## Tudo sobre a localização

Dorfmerkingen liegt auf dem Härtsfeld in einem Nebental des Dossinger Tals nördlich vom Hauptort Neresheim. Weitere Nachbarschaften bestehen im Westen zu Elchingen, dem Bopfinger Stadtteil Unterriffingen im Norden sowie dem Weiler Hohenlohe im Nordwesten. Östlich von Dorfmerkingen liegen die Weiler Dehlingen und Weilermerkingen, südöstlich Ohmenheim, südlich der Weiler Dossingen und im Südwesten Stetten.

Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 182.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



Número da propriedade: 24151016 - 73430 Neresheim-Dorfmerkingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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