

Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Effizienzklasse B | Blockhaus mit Einliegerwohnung

*Objektnummer: 25413040*



**KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 532 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

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

Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Auf einen Blick

Objektnummer	25413040	Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173,3 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1994		
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	61.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.02.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



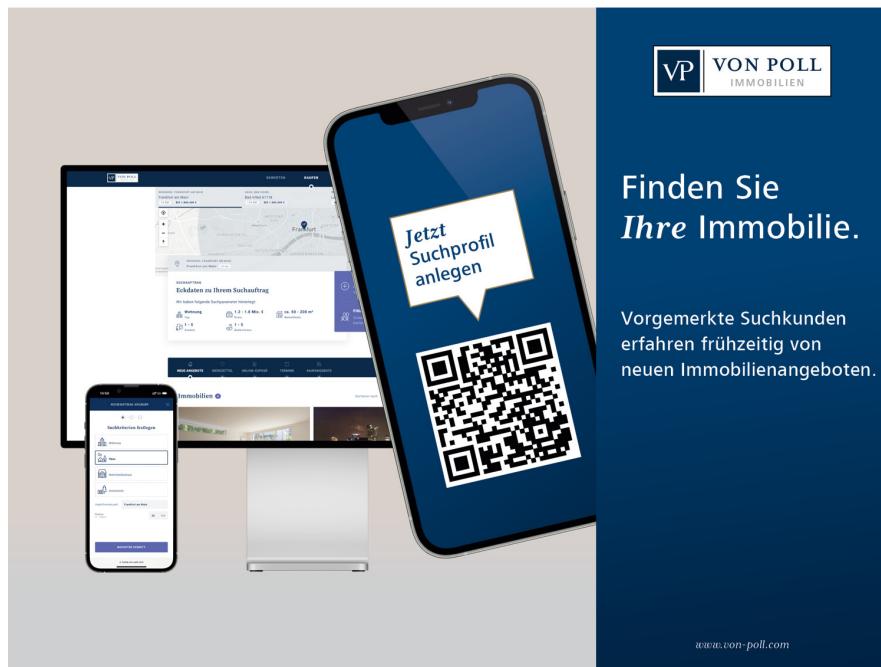
Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

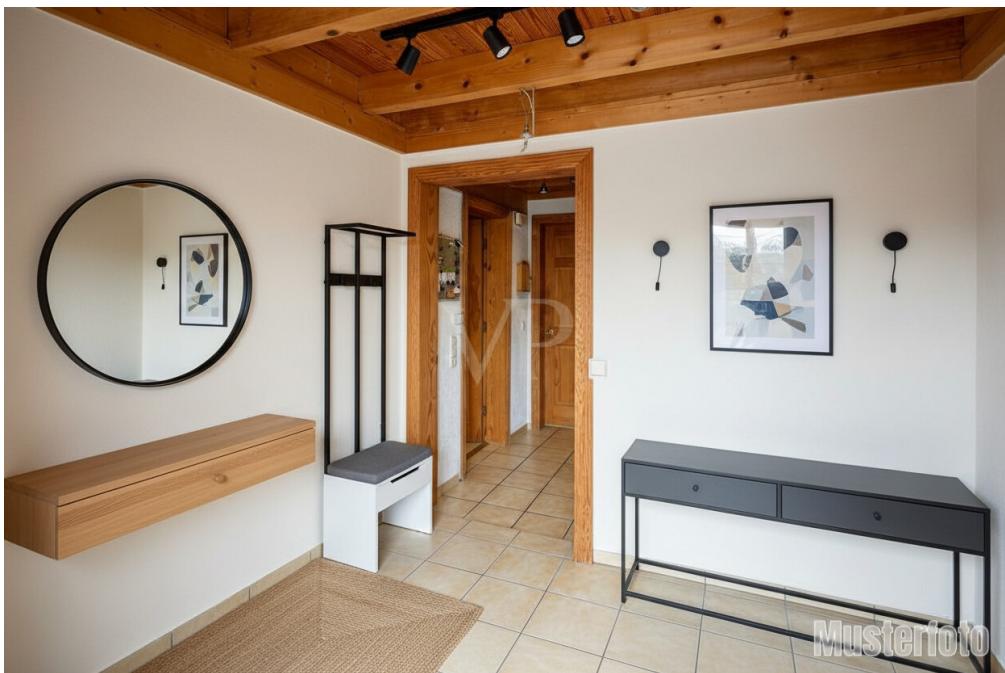
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



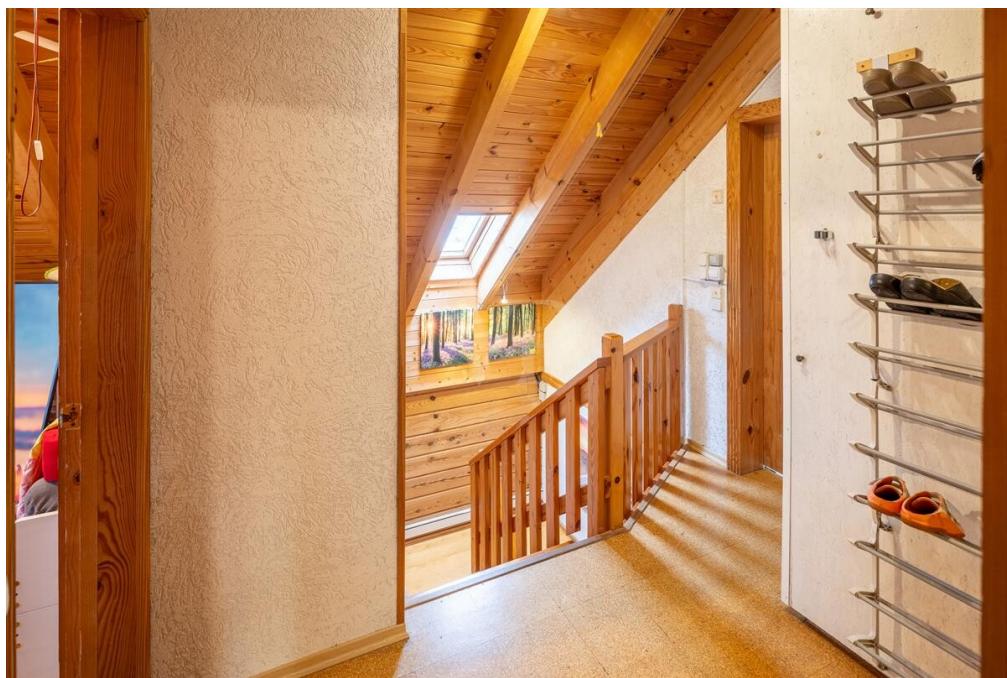
Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Ein erster Eindruck

Bei einzelnen Abbildungen handelt es sich um Musterbilder bzw. Visualisierungen. Diese dienen lediglich zur Illustration und stellen nicht das tatsächliche Objekt dar.

Zum Verkauf steht ein besonderes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das 1994 in massiver Holzbauweise aus hochwertigem Yellow Pine aus Kentucky errichtet wurde. Dieses Holz ist für seine außergewöhnliche Stabilität, seine warme Farbgebung und sein natürliches Wohnklima bekannt. Schon beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre, die nur ein echtes Holzhaus vermittelt – gemütlich, behaglich und zugleich solide gebaut.

Das Haus bietet auf rund 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Kombinieren von Arbeit und Privatleben. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich mit einer Einbauküche, Speisekammer und Hauswirtschaftsraum. Holzfenster mit Fensterläden unterstreichen den natürlichen Charakter. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein helles Tageslichtbad, wobei die Korkböden das warme Wohngefühl des Yellow Pine perfekt ergänzen. Die separat zugängliche Einliegerwohnung im Untergeschoss ist ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Der Garten mit sonniger Terrasse, mehreren Gartenhütten und großem Holzlager bietet viel Platz für Freizeit und Erholung. Eine Doppelgarage, mehrere Außenstellplätze und ein zusätzlicher Wohnmobilstellplatz runden das Angebot ab. Technisch überzeugt das Haus mit zentraler Gasheizung, einem Kaminofen mit Wassertasche und drei Photovoltaikanlagen, die für ein energieeffizientes und angenehm temperiertes Zuhause sorgen.

Dieses Holzhaus verbindet natürliche Wärme, hochwertige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein Zuhause mit Charakter und besonderer Ausstrahlung.

Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Ausstattung und Details

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (separater Eingang)
- Massivholzhaus
- Kaminofen mit Wassertasche
- 3x Photovoltaikanlage (1. 2002 -> 2 kWp / 2. 2005 -> 3 kWp / 3. 2022 -> 6,8 kWp)
- zweifachverglaste Holzfenster mit Fensterläden im Erdgeschoss
- Gas Zentralheizung (Rohrheizkörper & Sockelheizungen)

Erdgeschoss:

- Einbauküche mit folgenden Geräten: Kochfeld, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination
- Böden sind mit Laminat ausgestattet jedoch der Flur und das Gäste WC sind mit Fliesen ausgestattet
- Gäste WC
- Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Kork und im Bad mit Fliesen ausgestattet
- zwei Schlafzimmer / eins mit Zugang zum Balkon
- ein Elternschlafzimmer mit Balkon
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Untergeschoss:

- Abstellraum
- Technikraum

Untergeschoss/Einliegerwohnung:

- Wohn- und Esszimmer und ein Küchenbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Abstellraum

Außenbereich:

- Terrasse
- mehrere Gartenhütten & ein Holzlager
- Gartentor
- Doppelgarage mit Abstellfläche
- 3 PKW Stellplätze



VON POLL  
REAL ESTATE

- 1 Stellplatz für das Wohnmobil

**Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller**

## Alles zum Standort

Kirchdorf an der Iller liegt idyllisch in der weiten Ebene des Illertals, direkt an der württembergisch-bayerischen Grenze im Osten des Landkreises Biberach. Gemeinsam mit den Ortsteilen Oberopfingen und Unteropfingen zählt die Gemeinde rund 3.500 Einwohner und überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität sowie ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

Ein besonderer Meilenstein in der Geschichte Kirchdorfs war die Gründung des Stammwerks der Liebherr-Gruppe im Jahr 1949 – ein bedeutender Arbeitgeber der Region mit internationalem Renommee.

Trotz der naturnahen Lage ist Kirchdorf hervorragend angebunden: Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A7 ist in weniger als fünf Minuten erreichbar. Die Kreisstadt Biberach ist rund 30 Kilometer entfernt, und die lebendige Stadt Memmingen mit Flughafen und Bahnanschluss liegt nur ca. 14 Kilometer südlich.

Ob Arbeiten, Wohnen oder Erholen – Kirchdorf an der Iller bietet die perfekte Kombination aus dörflicher Ruhe, wirtschaftlicher Stärke und urbaner Nähe.

**Objektnummer: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 61.24 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller – Kirchdorf/Iller

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen  
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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