

Memmingen

## gepflegtes Einfamilienhaus in Bester Lage zu verkaufen

*Objektnummer: 25413042*



---

**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 750 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen

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

**Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25413042	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 139,5 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1959		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.12.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	150.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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



Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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



Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen**

## Ein erster Eindruck

Gepflegtes Einfamilienhaus in "Bester Lage" zu verkaufen

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m<sup>2</sup> und bietet seinem neuen Eigentümer eine Wohnfläche von insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup>. Die Ausrichtung nach Süd-West verspricht sonnenreiche Tage und entspannte Stunden im Freisitz – der überdachte Außenbereich lädt dazu ein, die verschiedenen Jahreszeiten geschützt zu erleben.

Das Haus verfügt insgesamt über sieben Zimmer und eignet sich durch die durchdachte Raumaufteilung ideal für Familien oder Menschen mit großzügigem Platzbedarf. Vier helle Schlafzimmer schaffen Raum für individuelle Gestaltungsideen, Hobbyräume oder das eigene Homeoffice. Für Wohlbefinden sorgt das Badezimmer, das mit zwei Waschbecken, Badewanne, separater Dusche und WC ausgestattet ist. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss bietet Komfort für Besucher.

Im Herzen des Hauses befindet sich ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Gartenbereich. Die hochwertige Einbauküche, die 2015 erneuert wurde, überzeugt durch ihre zeitlos-moderne Ausstattung. Großzügige Arbeitsflächen und genügend Stauraum bieten beste Voraussetzungen für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten.

Hochwertige Bodenbeläge wie Parkett, Vinylparkett, Fliesen und Teppich sorgen in den verschiedenen Räumlichkeiten für ein angenehmes Wohnklima sowie Behaglichkeit. Im Flur des Dachgeschosses ist ein praktischer Einbauschrank vorhanden, der zusätzlichen Stauraum schafft. Wer Entspannung sucht, kann sich über eine hauseigene Sauna mit beheiztem Kellerraum freuen, die zum Wohlfühlen einlädt.

Der Gartenbereich bietet ausreichend Platz zur individuellen Nutzung. Neben üppiger Bepflanzung gibt es einen kleinen Teich, der das Grundstück zusätzlich aufwertet. Die Einzelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss bietet nicht nur Platz für das Fahrzeug, sondern auch für Hobby und Lagerbedarf.

Mehrere Modernisierungen wurden bereits durchgeführt, sodass das Objekt einen gepflegten Gesamteindruck vermittelt. Die Umgebung ist geprägt durch eine gewachsene, ruhige Nachbarschaft mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das Haus eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Menschen, die großzügig wohnen und

gern Zeit im Grünen verbringen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss, gepflegtem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind, empfehlen wir Ihnen einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

**Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen**

## Ausstattung und Details

Exposé – Einfamilienhaus

- Massiv errichtetes Einfamilienhaus
- Baujahr 1959
- Grundstücksgröße: 750 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung: Süd-West – ideal für sonnige Nachmittage und Abende
- Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Modernisierungen:

- 2005: Dachdämmung mit 10 cm Styropor
- 2010: Austausch der Kunststoff-Doppelfenster auf der West- und Ostseite
- 2010: Erneuerung der Freisitzüberdachung
- 2015: Neue Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten
- 2015: Austausch der Kunststoff-Doppelfenster auf der Südseite
- 2022: Austausch der Ölheizung

Ausstattung:

- Freisitz (überdacht) – ideal als geschützter Außenbereich
- Gartenteich
- Sauna mit beheiztem Kellerraum
- Einbauküche (2015) inkl. Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und Kühlschrank
- Bodenbeläge: Parkett, Vinylparkett, Fliesen und Teppich
- Einbauschrank im Dachgeschossflur
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC
- Gäste-WC
- Einzelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss
- Im Erdreich vergrabener eigener Öltank

**Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen**

## Alles zum Standort

Memmingen, die ehemalige freie Reichsstadt am Tor des Allgäus, auch bekannt als Stadt der Giebel und Fassaden, Tore und Türme konnte durch die Jahrhunderte ihr schönes, mittelalterliches Stadtbild erhalten. Die reizende Altstadt bietet neben vielen Freizeitmöglichkeiten auch viele Kulturangebote, Sehenswürdigkeiten und ein Landestheater. Der alljährliche Fischertag mit dem Kinderfest, dem Stadtfest, Memmingen blüht, Memminger Meile, Jahrmarkt, Christkindlesmarkt und alle viel Jahre "Wallenstein" sind fester Bestandteil dieser Stadt. Die einladende Fußgängerzone mit dem Marktplatz als Mittelpunkt rundet das Stadtbild ab.

Memmingen mit seinen ca. 42.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von über 250.000 Einwohnern liegt am Schnittpunkt der Autobahnen A96 und A7. In 45 Minuten erreichen Sie Lindau am Bodensee, wenige Minuten später passieren Sie die Grenzen nach Österreich und der Schweiz. Die Ski- und Bergwandergebiete von Füssen u/o Oberstdorf erreichen Sie ebenfalls in ca. 45 Minuten. 30 Minuten brauchen Sie nach Ulm und in 1 Stunde sind Sie in München oder Stuttgart.

**Objektnummer: 25413042 - 87700 Memmingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 150.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25413042 - 87700 Memmingen**

## **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)