

Mindelheim

Familienglück in absoluter Toplage – Ruhiges Wohnen mitten in Mindelheim

Objektnummer: 26413028



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 750 m²

Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

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

Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26413028
Wohnfläche	ca. 252 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1962
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie





VP VON POLL IMMOBILIEN

**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.home.von-poll.com

Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten
in Memmingen und Umgebung.

Partner-Shop Memmingen | Roßmarkt 2 | 87700 Memmingen
T.: 08331 - 49 84 88 0 | memmingen@von-poll.com
www.von-poll.com



Hier direkt zur
Online-
Immobilien-
bewertung



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.de

Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Ein erster Eindruck

Eine Immobilie wie diese ist eine echte Seltenheit: In einer der begehrtesten Wohnlagen Mindelheims verbindet dieses großzügige Einfamilienhaus die Vorzüge einer absolut ruhigen Innenstadtlage mit außergewöhnlichem Wohnkomfort und viel Platz für die ganze Familie.

Auf rund 252 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, großzügigen Wohnbereichen, insgesamt sieben Zimmern, drei Tageslichtbädern sowie einem vielseitig nutzbaren Untergeschoss mit Sauna, Büro und Weinkeller. Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine warme, einladende Atmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten mit sonniger Terrasse bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Trotz der ruhigen Wohnlage erreichen Sie die historische Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten – eine Kombination, die in dieser Form kaum zu finden ist.

Die Immobilie wurde fortlaufend und umfangreich modernisiert und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung. Dazu zählen unter anderem eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (Sonnen), hochwertige Bodenbeläge, eine Sauna, eine hochwertige und vollausgestattete Einbauküche sowie ein großzügiger Südbalkon mit Zugang von allen Schlafräumen im Obergeschoss.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint exklusive Bestlage, großzügiges Wohnen und eine hervorragende Lebensqualität – ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Ruhe, Platz und die Nähe zur Innenstadt legen.

Ein Zuhause mit Seltenheitswert – in einer der besten Adressen Mindelheims.

Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Ausstattung und Details

- * Absolute BESTLAGE in Mindelheim
- * Ca. 252 m² Wohnfläche
- * 7 Zimmer
- * Drei Tageslichtbäder + Sauna & Dusche
- * Hochwertige Holzdielen & Fliesenböden
- * Hervorragende Raumaufteilung
- * PV Anlage mit 8 KW Speicher (Sonnen)
- * Kamin in Wohnzimmer & Esszimmer
- * Kaum einzusehender Garten mit überdachtem Freisitz
- * Heizung aus 2018

Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Alles zum Standort

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Mindelheims und vereint eine Seltenheit: ****ruhiges Wohnen im Herzen der Stadt**** In einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße gelegen, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität – während die historische Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants, Geschäften und dem charmanten Wochenmarkt bequem in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Gerade für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Kindergärten, Schulen aller Bildungsstufen, Spielplätze sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kurze Wege erleichtern den Alltag und schaffen mehr Zeit für das Wesentliche.

Mindelheim überzeugt darüber hinaus mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und sämtliche Einrichtungen des öffentlichen Lebens befinden sich in direkter Nähe. Über die Bundesautobahn A96 sowie den Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach München, Memmingen und Lindau besteht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung – ideal für Berufspendler.

Die Stadt selbst verbindet historischen Charme mit hoher Lebensqualität. Das liebevoll erhaltene Stadtbild, zahlreiche Grünanlagen sowie ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot machen Mindelheim zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

Die Kombination aus absolut ruhiger Innenstadtlage, kurzen Wegen, familienfreundlicher Infrastruktur und hoher Wohnqualität macht diese Adresse zu einer der exklusivsten Wohnlagen Mindelheims – eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Leben und entspanntes Wohnen miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26413028 - 87719 Mindelheim

Weitere Informationen

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: 26413028 - 87719 Mindelheim

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com