Halblech

Modernisiertes Landhaus mit großem Garten und stilvoller Wohnwelt

Objektnummer: 25477046

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 270 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.200 m²

Objektnummer: 25477046 - 87642 Halblech

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25477046 - 87642 Halblech

Auf einen Blick

Objektnummer	25477046
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2007
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25477046 - 87642 Halblech

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	01.09.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	38.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25477046 - 87642 Halblech

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Landhaus aus dem Baujahr 2007 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.200 m² und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigen Räumlichkeiten.

Die Wohnfläche von rund 270 m² bietet ausreichend Platz für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf ein gepflegtes und hochwertiges Zuhause legen. Das freistehende Gebäude überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung, die auf insgesamt acht Zimmer verteilt ist.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein repräsentativer Eingangsbereich mit einer lichtdurchfluteten Diele. Von hier aus gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und über großzügige Fensterflächen einen angenehmen Blick ins Grüne eröffnet. Gleich angrenzend befindet sich der offene Essbereich, der direkt in die moderne Küche integriert ist. Letztere ist mit hochwertigen Einbauten und Markengeräten ausgestattet und ermöglicht ein komfortables Kocherlebnis.

Vier geräumige Schlafzimmer bieten für jeden Bewohner Rückzugsorte mit ausreichend Privatsphäre. Auch Gästezimmer oder ein separates Arbeitszimmer lassen sich problemlos einrichten. Drei moderne Badezimmer, davon eins als En-Suite-Bad gestaltet, verfügen über ausgewählte Sanitärobjekte und ebenerdige Duschen.

Die Verwendung formschöner Materialien und eine durchgängige Design-Sprache unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität. Ein zusätzliches Gäste-WC erhöht den Komfort im Alltag. Sowohl innen als auch außen ist das Objekt in einem modernisierten Zustand. Die letzte umfassende Renovierung erfolgte im Jahr 2021. Im Zuge dessen wurden unter anderem Böden, Wandbeläge sowie die technische Ausstattung, darunter eine zeitgemäße Wärmepumpen-Heizung, erneuert. Diese sorgt für energieeffiziente und umweltbewusste Wärmeversorgung im gesamten Haus. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrische Rollläden komplettieren das Gebäudekonzept.

Abgerundet wird das Angebot durch zahlreiche Ausstattungsdetails: Ein Hauswirtschaftsraum mit praktischen Einbaumöglichkeiten, ein Abstellraum sowie eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus bieten zusätzlichen Stauraum und ermöglichen ein bequemes Ankommen zu jeder Tageszeit. Der weitläufige Garten lädt

zum Verweilen im Freien ein und lässt individuelle Gestaltungsideen zu. Die Lage des Landhauses vereint die Vorteile ländlichen Wohnens mit einer guten Anbindung an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind mit dem Auto oder dem Fahrrad bequem erreichbar.

Dieses Landhaus eignet sich hervorragend für Interessenten, die Wert auf Großzügigkeit, moderne Technik und gehobene Ausstattung legen.

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Anwesens zu überzeugen.

Objektnummer: 25477046 - 87642 Halblech

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 38.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25477046 - 87642 Halblech

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen
Tel.: +49 8362 – 92 30 00
E-Mail: fuessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com