

Mindelheim

Charmante DHH in attraktiver Lage (aktuell vermietet)

Objektnummer: 26413025



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 394 m²

Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

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

Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26413025
Wohnfläche	ca. 97 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	195.75 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413025 - 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: 26413025 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26413025 - 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: 26413025 - 87719 Mindelheim

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1956 verbindet den Charakter eines gewachsenen Zuhauses mit vielen modernen Verbesserungen. Auf rund 97m² Wohnfläche (plus weitere potentielle und schon ausgebaute ca. 20 m² im Dachgeschoss) und einem 394 m² großen Grundstück finden Familien viel Platz zum Leben, Entspannen und Wohlfühlen. Fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich das Herzstück des Hauses. Durch die Öffnung der Räume entstand eine helle und einladende Wohnatmosphäre, die zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen einlädt. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. An kühleren Tagen sorgt der 2022 installierte Kaminofen für behagliche Wärme und eine besonders gemütliche Stimmung.

Seit 2021 wurde die Immobilie mit viel Sorgfalt modernisiert. Die Elektrik wurde größtenteils erneuert, das Gäste-WC modernisiert und die Holz- sowie Parkettböden aufgearbeitet. Das geschmackvoll und neu gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer ebenerdigen Glasdusche und modernem Design.

Ein besonderes Plus ist das 2023 ausgebaute Dachgeschoss. Dank neuem Bodenbelag und dreifach verglastem Fenster bietet es zusätzlichen Raum, der sich individuell nutzen lässt – ob als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder Rückzugsort.

Auch der Außenbereich lädt zum Genießen ein: Die Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und öffnet sich zu einem liebevoll angelegten Garten mit Gartenhaus und gewachsenem Baumbestand. Hier finden Kinder Platz zum Spielen und Erwachsene einen schönen Ort zum Entspannen.

Darüber hinaus wurden wichtige Maßnahmen zur Werterhaltung umgesetzt. So wurden 2024 die Horizontalsperren im Keller erneuert und die Außenwände trockengelegt.

Die Immobilie ist seit August 2024 unbefristet vermietet und stellt damit insbesondere auch für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Die aktuelle Miete beträgt 1450 € (kalt) im Monat. Die Mieter möchten gerne noch ca. 2 Jahre im Haus wohnen bleiben.

Ob für die eigene Familie oder als langfristige Investition – dieses gepflegte Zuhause bietet eine attraktive Kombination aus Wohnqualität, Charme und Entwicklungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lernen Sie dieses besondere Zuhause persönlich kennen.

Hinweis: Die in diesem Exposé gezeigten Innenaufnahmen stammen aus der Zeit vor der aktuellen Vermietung. Die Einrichtung und Möblierung des Hauses können daher vom heutigen Zustand abweichen.

Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Ausstattung und Details

Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen (2021–2026)

2021

- * Dielenböden im Obergeschoss sowie Parkett im Wohn- und Essbereich geschliffen und geölt

2022

- * Offene Gestaltung von Wohn-, Ess- und Küchenbereich durch Wanddurchbruch und Einbau eines Stahlträgers
- * Elektrik größtenteils erneuert
- * Neue Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten installiert
- * Gäste-WC / kleines Bad modernisiert
- * Kaminofen eingebaut

2023

- * Oberes Badezimmer kernsaniert, inklusive Fußbodenheizung
- * Fliesenboden im Eingangs-/Flurbereich erneuert
- * Bodentiefe Hebeschiebetür zur Terrasse eingebaut
- * Französischer Balkon im Obergeschoss mit verzinktem Geländer ausgestattet

2024

- * Horizontalsperren im Keller erneuert und Kelleraußenwände trockengelegt
- * Außenrollläden an den Schlafzimmern im Obergeschoss angebracht
- * Treppe zum Dachgeschoss durch Klapptreppe ersetzt und Deckenöffnung geschaffen
- * Dachgeschoss ausgebaut (Rigipsflächen verputzt und gestrichen, neue Bodenbeläge verlegt)

2025

- * Neue Haustür eingebaut
- * Dachgeschossfenster durch modernes dreifachverglastes Fenster ersetzt

2026

- * Austausch der bodentiefen Fenster/Türen im Erd- und Obergeschoss gegen dreifachverglaste Elemente
- * Außenrollläden im Erdgeschoss (Südwestseite) installiert
- * Kellerdeckendämmung beauftragt (Ausführung noch ausstehend)

Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Alles zum Standort

Mindelheim, als charmante Kreisstadt im bayerischen Schwaben mit rund 16.000 Einwohnern, vereint auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit einer soliden, mittelständisch geprägten Infrastruktur. Die Stadt besticht durch ihre hohe Lebensqualität, ein sicheres Umfeld und eine stabile Wirtschaft, die sowohl lokale Arbeitsplätze als auch eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die gute verkehrliche Anbindung sowie die Nähe zu wichtigen Wirtschafts- und Versorgungsstandorten machen den Ort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. Die ausgewogene Mischung aus hoher Wohnqualität, gewachsenem Umfeld und nachhaltiger Nachfrage macht Mindelheim zu einem Standort, an dem sich Lebensqualität und Zukunftsperspektiven ideal verbinden.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Gewinn: Kindergärten und Betreuungseinrichtungen sind ebenso gut erreichbar wie Grund- und weiterführende Schulen. Die kurzen Wege erleichtern den Alltag und schaffen ein familienfreundliches Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten, Fachärzten, Apotheken und einer Klinik vor Ort. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das regionale Verkehrsnetz sorgt zudem für eine hohe Mobilität im Alltag.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht Mindelheim zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Gemeinschaft legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder in Geborgenheit aufwachsen und die ganze Familie das Leben in vollen Zügen genießen kann.

Objektnummer: 26413025 - 87719 Mindelheim

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26413025 - 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