

Markt Rettenbach

# Modernisiertes ZFH + Einliegerwohnung in Markt Rettenbach

Objektnummer: 25413032



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 544 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

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

Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25413032                  |
| Wohnfläche   | ca. 220 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 11                        |
| Schlafzimmer | 7                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 680.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2008                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Holz           | Endenergiebedarf            | 144.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.09.2027     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

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



Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



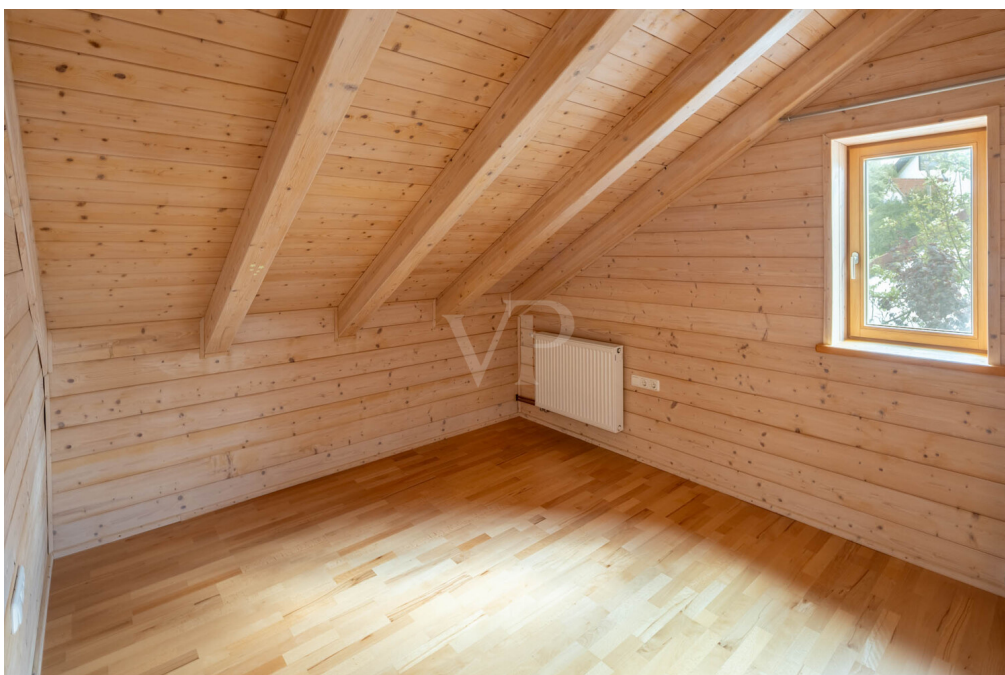
Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und zugleich zentraler Lage erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung – eine seltene Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Das ursprüngliche Gebäude wurde um 1850 (+-) auf einem ca. 544 m<sup>2</sup> großen, pflegeleichten Grundstück errichtet und verbindet traditionellen Altbaucharme mit moderner Technik.

Die rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt elf Zimmer, darunter neun separate Schlafzimmer. Vier Badezimmer bieten hohen Komfort und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Bewohner und Gäste. Sichtbare Holzbalken setzen stilvolle Akzente und verleihen den Räumen eine unverwechselbare Ausstrahlung.

Das massiv gebaute Haus wurde 2004 umfassend saniert und im Zuge dessen in moderner Vollholzbauweise erweitert, was ein besonders angenehmes Raumklima schafft. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2008 und wird durch eine 2013 installierte Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung ergänzt (Hinweis: Die Solaranlage ist im Energieausweis nicht berücksichtigt). Jede der drei Wohneinheiten verfügt über einen eigenen Holzofen, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch das charmante Ambiente unterstreicht. Hochwertige, dreifach verglaste Holzfenster und eine ergänzende Außendämmung sorgen für eine sehr gute Wärme- und Schalldämmung und tragen spürbar zur Energieeffizienz des Gebäudes bei.

Die beiden Hauptwohneinheiten bieten jeweils eigene Wohn- und Küchenbereiche und eignen sich ideal für Familienmitglieder oder zur Vermietung. Die zusätzliche Einliegerwohnung eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Gäste, erwachsene Kinder oder als Homeoffice. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet jeder Einheit angenehme Privatsphäre.

Der Außenbereich ist pflegeleicht gestaltet und bietet Platz für Sitzgelegenheiten, Spielbereiche oder individuelle Gestaltungsideen. Mehrere Stellplätze stehen direkt am Haus zur Verfügung und runden das Gesamtbild ab.

Trotz der ruhigen Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer praktischen Nähe zum Ortszentrum und guter Anbindung in die Region.

Ein zusätzliches Plus ist das vorhandene Ausbaupotenzial, das Raum für neue Ideen oder Erweiterungen bietet. Dank der bereits durchgeführten Sanierungen steht einem sofortigen Einzug nichts im Weg.

Fazit: Dieses modernisierte Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint Raumvielfalt, Altbaucharme und zeitgemäße Ausstattung auf stimmige Weise. Entdecken Sie die Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Ausstattung und Details

Baujahr ca. 1900, umfassende Sanierung 2004  
Teilmassiv / Teil in moderner Holzständerbauweise  
Wohnfläche ca. 220 m<sup>2</sup>  
Insgesamt 11 Zimmer, davon 7 Schlafzimmer  
4 Badezimmer  
Drei Wohneinheiten (inkl. Einliegerwohnung), jeweils mit eigenem Holzofen  
Heizungsanlage von 2008 (Pellet-/Zentralheizung)  
Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (2013)  
Dreifach verglaste Holzfenster  
Außendämmung vorhanden (10-12cm)  
Sichtbare Holzbalken und Altbaucharme  
Pflegeleicht angelegter Außenbereich  
Mehrere Stellplätze am Haus  
Große Garage  
Grundstücksfläche ca. 544 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Markt Rettenbach, einer charmanten Gemeinde im Unterallgäu, die ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen im Umland sind komfortabel angebunden und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Nahversorgung und kurzen Wegen. Der Ort verfügt über ein aktives Vereinsleben, kulturelle Angebote und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Spazier- und Radwege sowie die naturnahe Umgebung sorgen für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Verkehrstechnisch ist Markt Rettenbach gut angebunden: Über die B16 sowie die A7 und A96 sind Städte wie Memmingen, Mindelheim und Kempten schnell erreichbar. Der Bahnhof in Erkheim oder Sontheim bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Der Allgäu Airport Memmingen liegt nur rund 20 Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an nationale und internationale Ziele.

Die Lage vereint somit Ruhe, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch zentral angebunden sein möchten.

Objektnummer: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2027.

Endenergiebedarf beträgt 144.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## 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)