

Halblech

Modernized country house with a large garden and stylish living space

Property ID: 25477046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.200 m²

Property ID: 25477046 - 87642 Halblech

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25477046 - 87642 Halblech

At a glance

Property ID	25477046
Living Space	ca. 270 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2007
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25477046 - 87642 Halblech

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	01.09.2031	Final energy consumption	38.60 kWh/m²a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25477046 - 87642 Halblech

A first impression

This modernized country house, built in 2007, sits on a generous plot of approximately 1,200 m² and combines contemporary living comfort with spacious rooms. The living area of around 270 m² offers ample space for families or discerning couples who value a well-maintained and high-quality home. The detached building boasts a well-designed and functional layout distributed across a total of eight rooms. On the ground floor, you are welcomed by a grand entrance hall with a light-filled foyer. From here, you enter the spacious living room, which offers a variety of furnishing options and features large windows with pleasant views of the surrounding greenery. Adjacent to the living room is the open-plan dining area, which flows seamlessly into the modern kitchen. The kitchen is equipped with high-quality built-in units and brand-name appliances, ensuring a comfortable cooking experience. Four spacious bedrooms provide each resident with a private retreat. Guest rooms or a separate study can also be easily incorporated. Three modern bathrooms, one of which is an en-suite, feature select sanitary ware and walk-in showers. The use of elegant materials and a consistent design language underscore the high-quality finishes. An additional guest WC enhances everyday convenience. The property is in excellent condition, both inside and out. The last comprehensive renovation was completed in 2021, which included the renewal of flooring, wall coverings, and technical systems, including a state-of-the-art heat pump heating system. This system ensures energy-efficient and environmentally friendly heating throughout the house. Double-glazed PVC windows and electric roller shutters complete the building's design. Numerous additional features round out the offering: a utility room with practical built-in storage options, a utility room, and a double garage with direct access to the house provide ample storage space and allow for convenient access at any time of day. The spacious garden invites relaxation outdoors and offers opportunities for individual landscaping ideas. The location of this country house combines the advantages of rural living with excellent access to infrastructure, shopping facilities, and public transport. Schools, kindergartens, and medical facilities are easily reachable by car or bicycle. This country house is ideally suited for those who value spaciousness, modern technology, and high-end amenities. We invite you to arrange a personal viewing appointment to experience the advantages of this property firsthand.

Property ID: 25477046 - 87642 Halblech

Other information

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 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.

Property ID: 25477046 - 87642 Halblech

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: fuessen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com