

Bellenberg

Energy-efficient (A) townhouse (KfW 55)

Property ID: 25413021(01)



PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,1 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 236 m²

Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

At a glance

Property ID	25413021(01)
Living Space	ca. 119,1 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	440.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 13 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

Energy Data

Energy Source	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	22.08.2031	Final Energy Demand	47.70 kWh/m²a
Power Source	Block	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

The property



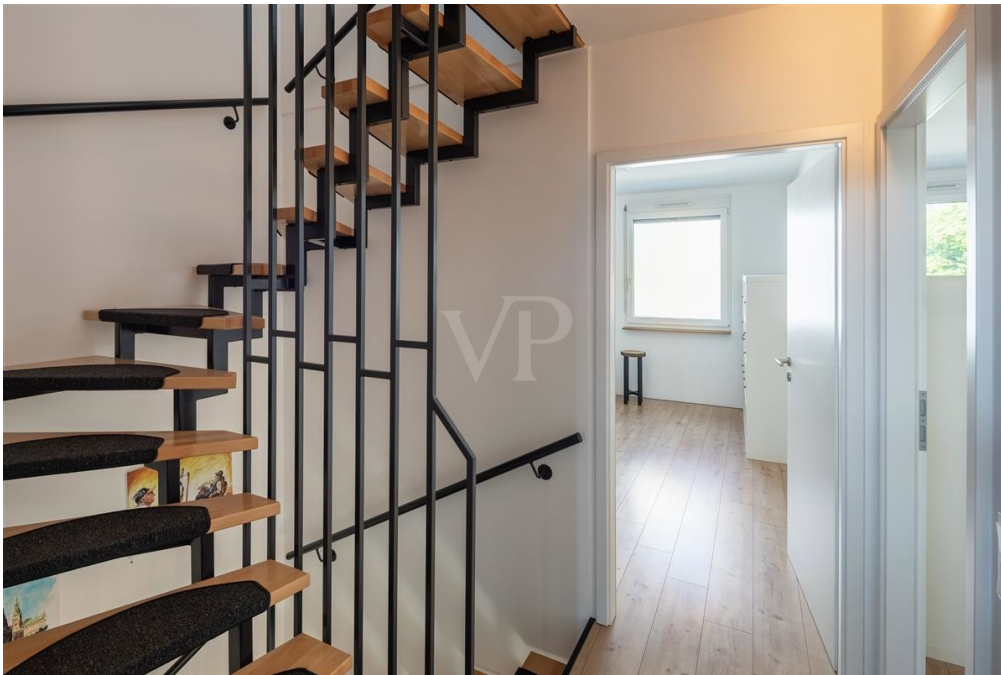
Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

The property



Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

The property



Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

The property





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

Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

The property



Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

The property



Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

A first impression

For sale is a modern end-of-terrace house, completed in 2020 using solid KfW 55 construction methods and distinguished by its energy efficiency (energy class A). With approximately 119 m² of living space spread over three floors and a plot size of approximately 236 m², this house offers ideal conditions for comfortable living. The ground floor features an open-plan living and dining area with a modern fitted kitchen that includes a high-quality marble worktop and leaves nothing to be desired. Equipped with an induction hob, extractor hood, oven, dishwasher, and a fridge-freezer – all appliances from Neff – cooking here becomes a pleasure. The living area has laminate flooring, creating a warm atmosphere. Triple-glazed PVC windows with roller shutters offer optimal insulation and privacy. A guest WC completes the layout on this level. Underfloor heating in the living area ensures comfortable warmth. The upper floor comprises two spacious bedrooms, also featuring high-quality laminate flooring. The light-filled bathroom features a shower and vinyl flooring. A utility room completes the living space on this floor. The attic provides the master bedroom, complemented by another bathroom with a bathtub and two storage rooms, one of which can be used as a dressing room. This well-designed layout allows you to realize your individual living dreams. Outside, a covered terrace is equipped with an awning and a front awning to provide shade during the midday hours. The adjacent lawn surrounding the house is easy to maintain and offers space for relaxing outdoors. A garage and an additional parking space are also available. Practical features such as a ventilation system, a rainwater tank, and two lockable garden sheds complete the package. LAN cabling in every room ensures that modern communication and entertainment technology can be easily installed. This nearly new house offers you and your family a high quality of life in a contemporary setting. Arrange a viewing appointment to see the advantages of the property for yourself.

Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

Details of amenities

Energieeffizientes (A) Reiheneckhaus (KfW 55)

Das Reiheneckhaus steht auf einem ca. 236 m² großen Grundstück und ist Teil eines durch Teilungserklärung (Wohnungseigentum) aufgeteilten Grundstücks.

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- neuwertig
- Massivhaus
- KfW 55 Bauweise
- drei Etagen mit zwei Vollgeschossen
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- Nahwärme
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss Wohnzimmer & 1. Obergeschoss Badezimmer
- LAN Verkabelung in jedem Zimmer
- Winterdienst & Hausmeisterservice
- monatliches Hausgeld in Höhe von 455,00 €
- 1x Garage und 1x Außenstellplatz

Erdgeschoss:

- moderne, hochwertige offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit einer hochwertigen Marmor Arbeitsplatte und folgenden Geräten: Dunstabzug, Kochfeld Induktion, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination alle Geräte von der Marke Neff
- Böden sind mit Laminat ausgestattet
- Gäste WC

Obergeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Laminat und im Bad mit Vinyl ausgestattet

- zwei Zimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC
- Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC
- zwei Abstellräume (einer kann als Ankleide benutzt werden)

Außenbereich:

- Terrasse
- Grünfläche entlang der Immobilie

- Terrassenüberdachung mit Markise & Frontmarkise elektrisch
- eine Garage
- ein Stellplatz
- Be- und Entlüftungsanlage
- Zwei Regenwassertonnen
- Zwei Gartenschränke und ein massiver Vorgartenschrank

Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

All about the location

Die ca. 4.700 Einwohner zählende Gemeinde Bellenberg liegt im bayerischen Landkreis Neu-Ulm, im schönen Illertal, in unmittelbarer Nähe zur Stadt Vöhringen.

Dieser lebenswerte Ort bietet eine gute Infrastruktur mit einem breiten Freizeitangebot, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, mehreren Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule sowie ärztlicher Versorgung direkt vor Ort.

Der Bahnhof Bellenberg sorgt für eine direkte Anbindung an die Bahnstrecke Ulm–Memmingen und ermöglicht so eine komfortable Verbindung unter anderem nach Ulm, Memmingen und weiter in Richtung München und Lindau.

In wenigen Kilometern erreichen Sie die Anschlussstellen zur Autobahn A7 sowie zur B28 und B30, wodurch eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

Die Städte Ulm & Neu-Ulm liegen nur ca. 18 km nördlich, die Stadt Memmingen erreichen Sie in etwa 35 km Entfernung südlich.

Property ID: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2031.
Endenergiebedarf beträgt 47.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
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: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

Turmgasse 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

E-Mail: ulm@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com