

Babenhausen

# Energy-efficient detached house (existing building: solid log house, new building: timber frame) for sale

*Property ID: 25413024*



---

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 888 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

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

**Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## At a glance

Property ID	25413024	Purchase Price	560.000 EUR
Living Space	ca. 151 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Construction method	Timber frame
Bedrooms	5	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2000		
Type of parking	1 x Car port, 7 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	38.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.12.2031	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## The property



Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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



Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## The property



Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## The property



Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## The property



Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## The property



Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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

**Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## A first impression

Energy-efficient detached house. This well-maintained, detached house combines high-quality living with sustainable technology and a natural setting. The property is idyllically situated on the quiet outskirts of the village. Nestled on a gentle slope, it offers maximum privacy and quality of life on a plot of approximately 888 m<sup>2</sup>. With a living area of approximately 151 m<sup>2</sup>, the house welcomes its residents with spaciousness and an optimal layout. On the ground floor, three bright, airy rooms form the heart of the home. The rooms offer direct access to the garden and terrace, allowing the interior to blend seamlessly with the view of the surrounding greenery – ideal for relaxing hours or entertaining. A stylish wood-burning stove enhances the cozy atmosphere, while the Solnhofen natural stone flooring provides a high-quality and timeless foundation. Adjacent to the house is the kitchen, which, with its functional design and equipment, forms the culinary center of the home. An adjacent dining area offers space for convivial meals with family. The ground floor also includes one additional room. The bathroom features a walk-in shower, stylish tiles, and tasteful fixtures. A staircase leads to the upper floor, where you'll find four bedrooms. Here, your family and guests can enjoy peace and quiet. A guest WC completes the upper floor. Whether you're a family seeking living space, flexible layout options, sustainable energy solutions, or simply a particularly healthy and comfortable living environment – this house fulfills all the requirements for modern and sustainable living in a prime location. We look forward to your inquiry and the opportunity to personally present this property to you.

Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Details of amenities

Es handelt sich um ein massives Blockhaus (Baujahr 2000) mit einem Anbau in Holzständerbauweise (Baubeginn 2011, Fertigstellung 2012).

Der Anbau im Erdgeschoss sowie das dortige Badezimmer verfügen über eine Fußbodenheizung.

- Photovoltaik-Anlage (4,32kWp) mit Wallbox-Ladestation

Diese befindet sich auf dem Dach der Garage und wurde im Jahr 2022 angebracht.

- Die Gas-Zentralheizung wurde 2017 erneuert.

- Im Jahr 2014 wurden die Wasser-, Strom-, Telefon-, Kanal- und Gasanschlüsse neu an das Haus verlegt

- Das Zimmer im Dachgeschoss des Neubaus, das derzeit als zwei Zimmer genutzt wird, wird mit einer Infrarotheizung beheizt.

- eigener Flüssiggastank (wird regelmäßig gewartet)

- Kachelofen

- Holzfenster mit Doppelverglasung (Blockhaus).

- Der Neubau verfügt über Kunststofffenster mit Doppelverglasung.

- Das Duschbad (mit WC und Waschmaschinenschluss) im Erdgeschoss wurde 2017 mitsamt den Leitungen saniert.

- Gäste-WC mit Waschmaschinenschluss im Dachgeschoss

- Türgegensprechanlage mit Videoaufnahme und elektrischem Schiebetor

- Glasfaseranschluss

- Die Böden sind mit Solnhofener Natursteinplatten, Parkett, Fliesen und Vinyl ausgestattet.

- Terrasse

- Einzelgarage(mit elektrischem Garagentor) mit Carport

- ein PKW-Stellplatz (vor dem Hoftor)

Durch den großzügigen Hof gibt es weitere Parkmöglichkeiten für PKWs.

- Gartenschuppen

**Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## All about the location

Babenhausen gehört zum schwäbischen Landkreis Unterallgäu und ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Der liebenswerte Ort liegt etwa 25 km nordöstlich von Memmingen und gehört geografisch zur Donau-Iller Region. Der Ort ist bekannt als Sitz des Fuggerschlosses, in dem ein heute ein Fuggermuseum untergebracht ist. Die ehemalige Fuggerkirche St. Andreas in barocker Ausstattung ist eine weitere Sehenswürdigkeit.

Ulm erreichen Sie in circa 30 Minuten, ebenso wie den Memminger Flughafen.

Die Memminger Innenstadt erreichen Sie bereits in etwa 20 Minuten, Kempten beispielsweise erreichen Sie in knapp 45 Minuten über die A7.

Babenhausen bietet eine hervorragende Infrastruktur. So finden Sie im Ort sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und drei Kindergärten, zwei Volksschulen sowie eine Mittelschule, eine Bücherei, zahlreiche Ärzte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel,...

Bezüglich Sport und Freizeit haben Sie hier die freie Auswahl:

Es gibt zahlreiche Vereine, dazu Sportanlagen, ein großes Reitgelände (direkt gegenüber der Immobilie), Angelmöglichkeiten, Tennisplätze, Minigolf, viele schöne Wanderwege in die Umgebung, eine Sommer-/Winter-Eisstockbahn, ein Naturfreibad mit Liegewiesen und viele Kinderspielplätze. Zahlreiche gastronomische Angebote runden das Angebot ab.

Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 38.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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. Heizungsart:  
Fußbodenheizung, Energieträger: Gas  
Aktueller Energieausweis vorhanden.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen

Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0

E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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