

Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

Großzügiges Zweifamilienhaus mit sonnigem Garten und Ausbaupotenzial

Property ID: 26413027



PURCHASE PRICE: 410.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189,8 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 751 m²

Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

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

Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

At a glance

Property ID	26413027	Purchase Price	410.000 EUR
Living Space	ca. 189,8 m ²	House	Two-family house
Rooms	10	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	6		
Bathrooms	2		
Year of construction	1976	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Usable Space	ca. 31 m ²
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	02.07.2023
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	147.34 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

The property



Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

The property



Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

The property



Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

The property



Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

The property



Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

The property



Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

A first impression

Auf zwei Wohnebenen erwarten Sie helle Räume mit einer durchdachten Grundrissgestaltung und einem Wohnkonzept, das sowohl Familien als auch Mehrgenerationenhaushalten ideale Voraussetzungen bietet.

Jede Wohneinheit verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Die funktionale Raumaufteilung schafft optimale Voraussetzungen für Familien unterschiedlichster Größe.

Die Wohn- und Esszimmer zeichnen sich durch große Fensterflächen aus, die die Räume mit Tageslicht erfüllen und einen schönen Blick in den Garten ermöglichen. Im Erdgeschoss besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und in den Außenbereich, während das Obergeschoss mit einem Balkon überzeugt, der zum Verweilen einlädt.

Die beiden Tageslichtbäder sind funktional ausgestattet. Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt zusätzlich über eine separate Dusche und eine Badewanne – ideal für unterschiedliche Ansprüche im Alltag.

Ein echtes Herzstück der Immobilie ist der große Garten. Die Grünfläche bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern und schafft eine angenehme Privatsphäre. Die sonnige Terrasse sowie der Balkon laden dazu ein, den Außenbereich in vollen Zügen zu genießen.

Zusätzliche Flächen im gedämmten Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial erweitern die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich. Ob Hobbybereich, Lagerfläche oder individuelle Nutzung – hier steht wertvoller Raum zur Verfügung. Der voll unterkellerte Bereich sowie die Garage vervollständigen das umfangreiche Platzangebot.

Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

Details of amenities

- Die Erdgeschosswohnung steht leer und ist sofort bezugsfrei
- Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit für 360,00€ Kaltmiete vermietet
- Das Dachgeschoss ist gedämmt, jedoch nicht ausgebaut und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial

Das Haus verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale :

- Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial
- Nah-/Fernwärmeversorgung aus 2021
- Vollwärmeschutz mit Isolierputz
- Gedämmte Kellerdecke
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden
- Doppelgarage mit Grube
- Großer Garten
- Sonniger und geräumiger Balkon
- Gegensprechanlage
- Vollunterkellert
- Tageslichtbäder
- Vollwärmeschutz
- großzügige Wohn- und Essbereiche
- Geräteschuppen

Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

All about the location

Winterrieden in Unterallgäu, Bayern, besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage, die zugleich eine stabile und exklusive Wohnqualität verspricht. Diese charmante Gemeinde mit knapp 1.000 Einwohnern verbindet ländliche Idylle mit einer verlässlichen Infrastruktur, die vor allem Liebhaber eines anspruchsvollen und zurückgezogenen Lebensstils anspricht. Die Region zeichnet sich durch eine ausgewogene Balance zwischen Tradition und modernem Komfort aus, wobei die Nähe zu wirtschaftlichen Zentren wie Memmingen und Ulm eine diskrete, aber hervorragende Anbindung gewährleistet.

Im Ort selbst stehen ein Kindergarten sowie ein aktives Vereinsleben zur Verfügung. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Babenhausen und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Über die regionalen Verkehrsverbindungen erreichen Sie die Städte Memmingen, Illertissen und Ulm in kurzer Fahrzeit. Gleichzeitig bietet die reizvolle Landschaft des Unterallgäus zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten im Grünen. Damit verbindet dieser Standort auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Die Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, guter Anbindung an Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung sowie einem lebendigen Freizeitangebot macht Winterrieden zu einem idealen Lebensort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Wohnqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Property ID: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

Other information

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: 26413027 - 87785 Winterrieden - Landkreis Unterallgäu

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com