

Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

# Effizienzklasse B | Blockhaus mit Einliegerwohnung

Property ID: 25413040



**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 532 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller**

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

**Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25413040</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>430.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 173,3 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>6</b>	<b>Construction method</b>	<b>Timber frame</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1994</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>4 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	61.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.02.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



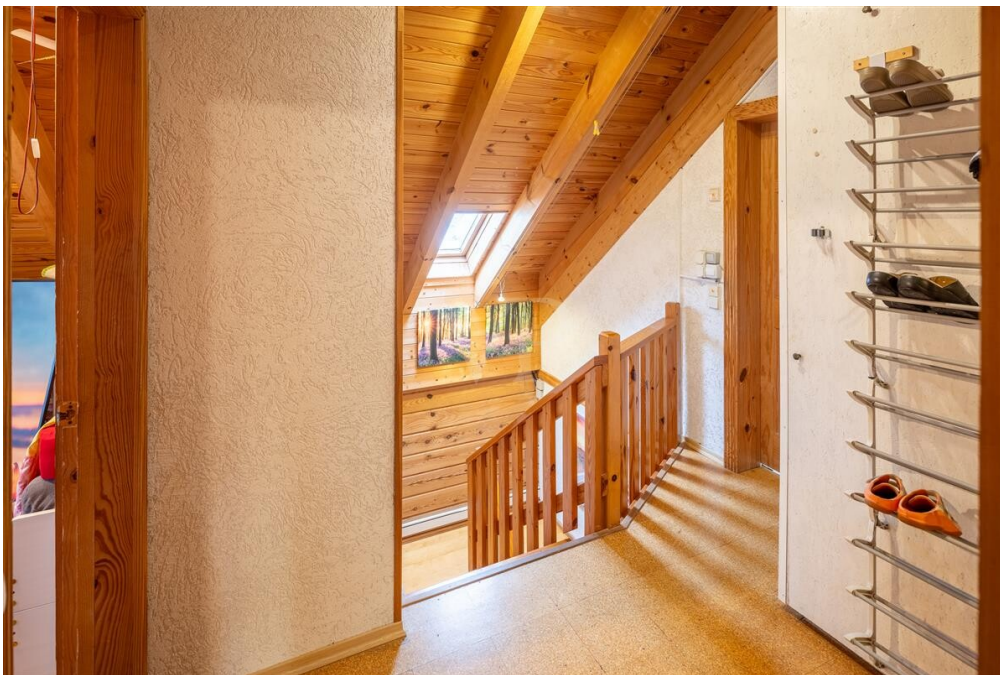
Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

## The property



**Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller**

## **A first impression**

Bei einzelnen Abbildungen handelt es sich um Musterbilder bzw. Visualisierungen. Diese dienen lediglich zur Illustration und stellen nicht das tatsächliche Objekt dar.

Zum Verkauf steht ein besonderes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das 1994 in massiver Holzbauweise aus hochwertigem Yellow Pine aus Kentucky errichtet wurde. Dieses Holz ist für seine außergewöhnliche Stabilität, seine warme Farbgebung und sein natürliches Wohnklima bekannt. Schon beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre, die nur ein echtes Holzhaus vermittelt – gemütlich, behaglich und zugleich solide gebaut.

Das Haus bietet auf rund 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Kombinieren von Arbeit und Privatleben. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich, Speisekammer und Hauswirtschaftsraum. Holzfenster mit Fensterläden unterstreichen den natürlichen Charakter. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein helles Tageslichtbad, wobei die Korkböden das warme Wohngefühl des Yellow Pine perfekt ergänzen. Die separat zugängliche Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigener Terrasse ist ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Der Garten mit sonniger Terrasse, mehreren Gartenhütten und großem Holzlager bietet viel Platz für Freizeit und Erholung. Eine Doppelgarage, mehrere Außenstellplätze und ein zusätzlicher Wohnmobilstellplatz runden das Angebot ab. Technisch überzeugt das Haus mit zentraler Gasheizung, einem Kaminofen mit Wassertasche und drei Photovoltaikanlagen, die für ein energieeffizientes und angenehm temperiertes Zuhause sorgen.

Dieses Holzhaus verbindet natürliche Wärme, hochwertige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein Zuhause mit Charakter und besonderer Ausstrahlung.

**Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller**

## Details of amenities

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:

**Haus allgemein:**

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (separater Eingang und eigener Terrasse (Südausrichtung))
- Massivholzhaus
- Kaminofen mit Wassertasche
- 3x Photovoltaikanlage (1. 2002 -> 2 kWp / 2. 2005 -> 3 kWp / 3. 2022 -> 6,8 kWp)
- Batteriespeicher 19,2 kW
- zweifachverglaste Holzfenster mit Fensterläden im Erdgeschoss
- Gas Zentralheizung (Rohrheizkörper & Sockelheizungen)
- die Einliegerwohnung könnte mit wenig Aufwand vollständig über den PV-Strom betrieben werden.

**Erdgeschoss:**

- Böden sind mit Laminat ausgestattet jedoch der Flur und das Gäste WC sind mit Fliesen ausgestattet
- Gäste WC
- Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum

**Obergeschoss:**

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Kork und im Bad mit Fliesen ausgestattet

- zwei Schlafzimmer / eins mit Zugang zum Balkon
- ein Elternschlafzimmer mit Balkon
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

**Untergeschoss:**

- Abstellraum
- Technikraum

**Untergeschoss/Einliegerwohnung:**

- Wohn- und Esszimmer und ein Küchenbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- eigene Terrasse

**Außenbereich:**

- Terrasse
- mehrere Gartenhütten & ein Holzlager
- 6000L Regenwasserzisterne

- Gartentor
- Doppelgarage mit Abstellfläche
- 3 PKW Stellplätze
- 1 Stellplatz für das Wohnmobil

**Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller**

## All about the location

**Kirchdorf an der Iller liegt idyllisch in der weiten Ebene des Illertals, direkt an der württembergisch-bayerischen Grenze im Osten des Landkreises Biberach. Gemeinsam mit den Ortsteilen Oberopfingen und Unteropfingen zählt die Gemeinde rund 3.500 Einwohner und überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität sowie ihre ausgezeichnete Infrastruktur.**

**Ein besonderer Meilenstein in der Geschichte Kirchdorfs war die Gründung des Stammwerks der Liebherr-Gruppe im Jahr 1949 – ein bedeutender Arbeitgeber der Region mit internationalem Renommee.**

**Trotz der naturnahen Lage ist Kirchdorf hervorragend angebunden: Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A7 ist in weniger als fünf Minuten erreichbar. Die Kreisstadt Biberach ist rund 30 Kilometer entfernt, und die lebendige Stadt Memmingen mit Flughafen und Bahnanschluss liegt nur ca. 14 Kilometer südlich.**

**Des Weiteren befindet sich im Ort eine Gemeinschaftsschule mit den Klassen 1 bis 10 sowie ein Kindergarten. Versorgungsangebote wie Metzgerei, Bäckerei, Gaststätten, Ärzte, Apotheke, Bank und Tankstelle sind vorhanden; ein Einkaufsmarkt ist zudem bequem fußläufig erreichbar. Auch Freizeit- und Sporteinrichtungen wie das Freibad, der Sportplatz und das Stadion sowie die bereits erwähnte Gemeinschaftsschule können problemlos zu Fuß erreicht werden.**

**Ob Arbeiten, Wohnen oder Erholen – Kirchdorf an der Iller bietet die perfekte Kombination aus dörflicher Ruhe, wirtschaftlicher Stärke und urbaner Nähe.**

**Property ID: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller**

## 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller**

## 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)**