

Memmingen

# Brand new KfW 55 end-of-terrace house in Amendingen

Property ID: 25413037



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

PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 262 m<sup>2</sup>

Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

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

Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25413037                              |
| Living Space         | ca. 136,6 m <sup>2</sup>              |
| Rooms                | 5                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 2019                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 575.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

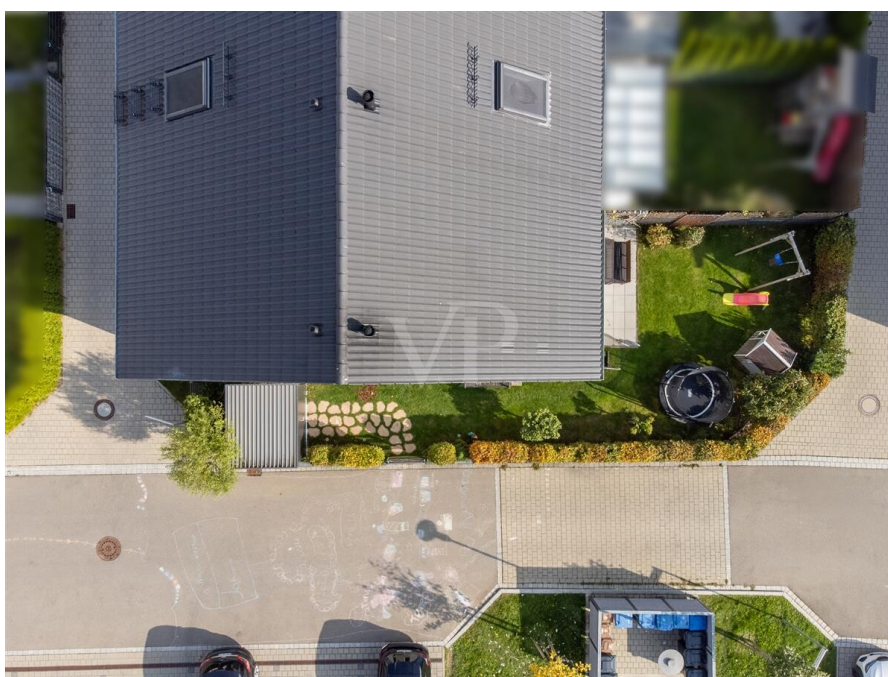
Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## Energy Data

|                                |                  |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | District heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Remote           | Final Energy Demand                                  | 56.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 27.07.2030       | Energy efficiency class                              | B                         |
| Power Source                   | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2019                      |

Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## The property



Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## The property



Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## 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)



Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## The property



Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

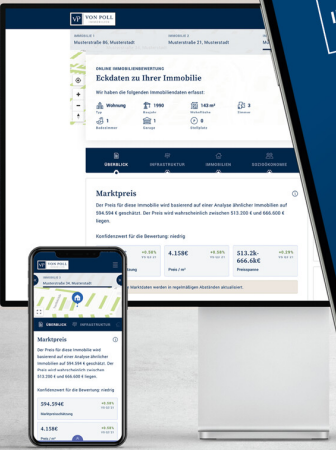
## The property



Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## The property





**VP 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](http://www.home.von-poll.com)

Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## The property



Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## A first impression

This nearly new end-of-terrace house, built in 2019, offers modern living comfort on approximately 136.6 m<sup>2</sup> of living space and sits on a plot of approximately 262 m<sup>2</sup> within a residential complex subdivided by a declaration of division. The property is in excellent condition and boasts high-quality features and a well-designed floor plan that offers a variety of usage options. The house extends over three floors, including two full stories. Upon entering the ground floor, the spacious, light-filled design is immediately apparent. The open-plan kitchen and dining area is a central highlight: The modern fitted kitchen features a high-quality ceramic worktop and Siemens appliances (induction hob, oven, dishwasher, extractor hood, and fridge-freezer). The living area features elegant solid wood flooring, while the hallway and guest WC have easy-care tiles. A guest WC and a practical storage room provide additional convenience. Upstairs, there are two well-proportioned bedrooms. All rooms are equipped with LAN cabling and offer flexible usage options. The bedrooms feature parquet flooring, while the bright bathroom is tiled to a high standard and includes a shower, bathtub, and toilet. Triple-glazed windows with roller shutters ensure a comfortable living environment. The attic offers a further, generously sized master bedroom and a separate study, ideal for working from home or as a retreat. Efficient district heating provides comfortable temperatures. The outdoor area includes a well-maintained terrace with an adjacent lawn. An electrically operated awning provides shade on sunny days. Additional storage space in the high-quality Biohort garden shed with Smartbase completes the offering. A garage with a photovoltaic system and an outdoor parking space are available for vehicles. The house is centrally managed by a caretaker service and snow removal service. Monthly operating costs amount to €420.00. The property was built as a KfW 55 solid construction house, guaranteeing low energy consumption and meeting modern energy standards. This end-of-terrace house offers ideal conditions for families or couples who value modern amenities, spacious living areas, and a solid, nearly new building structure. A viewing is highly recommended to experience the advantages of this property firsthand.

Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## Details of amenities

Das Reiheneckhaus steht auf einem ca. 262 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist Teil eines durch Teilungserklärung (Wohnungseigentum) aufgeteilten Grundstücks.

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- neuwertig
- Massivhaus mit Kalksandstein
- KfW 55 Bauweise
- drei Etagen mit zwei Vollgeschossen
- dreifachverglaste Kunststoffenster mit Rollläden
- Nahwärme
- Winterdienst & Hausmeisterservice
- monatliches Hausgeld in Höhe von 420,00 €
- 1x Garage und 1x Außenstellplatz

Erdgeschoss:

- moderne, hochwertige offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit einer hochwertigen Keramik Arbeitsplatte und folgenden Geräten: Dunstabzug, Kochfeld Induktion, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination alle Geräte von der Marke Siemens
- Böden sind mit Massivholzdielen ausgestattet & außer Flur und Gäste WC Fliesen
- Gäste WC
- Abstellkammer

Obergeschoss:

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

- zwei Schlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer
- Arbeitszimmer

Außenbereich:

- Terrasse
- Grünfläche entlang der Immobilie
- Elektrische Markise
- Biohort Gerätehaus mit Smartbase
- durchgängige Buchenhecke als Sichtschutz
- eine Garage mit Sektionaltor und einer PV Anlage

- ein Stellplatz

Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## All about the location

Memmingen, die traditionsreiche ehemalige Reichsstadt, liegt malerisch am Eingang zum Allgäu und ist weit über die Region hinaus als Stadt der Giebel, Fassaden, Tore und Türme bekannt.

Das liebevoll erhaltene, mittelalterliche Stadtbild verleiht der Altstadt einen einzigartigen Charakter und lädt zum Flanieren und Entdecken ein.

Die lebendige Altstadt bietet eine perfekte Mischung aus kulturellen Highlights, historischen Sehenswürdigkeiten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Über das ganze Jahr hinweg prägen traditionelle Veranstaltungen wie der Fischertag, das Kinderfest, das Stadtfest „Memmingen blüht“, der stimmungsvolle Christkindlesmarkt und das historische „Wallenstein“-Festival das Stadtleben – jeder Anlass ein echter Publikumsmagnet!

Mit rund 41.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie einem Einzugsgebiet von über 250.000 Menschen bietet Memmingen eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Dank der idealen Lage am Knotenpunkt der Autobahnen A96 und A7 genießen Sie beste Verbindungen in alle Richtungen: Lindau am Bodensee sowie die Alpenregionen Füssen und Oberstdorf sind in etwa 45 Minuten erreichbar. Die österreichische und die Schweizer Grenze liegen nur kurze Zeit entfernt. Nach Ulm fahren Sie circa 30 Minuten, die Metropolen München und Stuttgart erreichen Sie bequem in etwa einer Stunde.

Property ID: 25413037 - 87700 Memmingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25413037 - 87700 Memmingen

## 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)