

Memmingen

gepflegtes Einfamilienhaus in Bester Lage zu verkaufen

Property ID: 25413042



PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139,5 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 750 m²

Property ID: 25413042 - 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: 25413042 - 87700 Memmingen

At a glance

Property ID	25413042
Living Space	ca. 139,5 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1959
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25413042 - 87700 Memmingen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	17.12.2035	Final Energy Demand	150.91 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25413042 - 87700 Memmingen

The property



Property ID: 25413042 - 87700 Memmingen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25413042 - 87700 Memmingen

The property



Property ID: 25413042 - 87700 Memmingen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Property ID: 25413042 - 87700 Memmingen

The property



Property ID: 25413042 - 87700 Memmingen

A first impression

Gepflegtes Einfamilienhaus in "Bester Lage" zu verkaufen

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m² und bietet seinem neuen Eigentümer eine Wohnfläche von insgesamt ca. 140 m². Die Ausrichtung nach Süd-West verspricht sonnenreiche Tage und entspannte Stunden im Freisitz – der überdachte Außenbereich lädt dazu ein, die verschiedenen Jahreszeiten geschützt zu erleben.

Das Haus verfügt insgesamt über sieben Zimmer und eignet sich durch die durchdachte Raumaufteilung ideal für Familien oder Menschen mit großzügigem Platzbedarf. Vier helle Schlafzimmer schaffen Raum für individuelle Gestaltungsideen, Hobbyräume oder das eigene Homeoffice. Für Wohlbefinden sorgt das Badezimmer, das mit zwei Waschbecken, Badewanne, separater Dusche und WC ausgestattet ist. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss bietet Komfort für Besucher.

Im Herzen des Hauses befindet sich ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Gartenbereich. Die hochwertige Einbauküche, die 2015 erneuert wurde, überzeugt durch ihre zeitlos-moderne Ausstattung. Großzügige Arbeitsflächen und genügend Stauraum bieten beste Voraussetzungen für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten.

Hochwertige Bodenbeläge wie Parkett, Vinylparkett, Fliesen und Teppich sorgen in den verschiedenen Räumlichkeiten für ein angenehmes Wohnklima sowie Behaglichkeit. Im Flur des Dachgeschosses ist ein praktischer Einbauschränk vorhanden, der zusätzlichen Stauraum schafft. Wer Entspannung sucht, kann sich über eine hauseigene Sauna mit beheiztem Kellerraum freuen, die zum Wohlfühlen einlädt.

Der Gartenbereich bietet ausreichend Platz zur individuellen Nutzung. Neben üppiger Bepflanzung gibt es einen kleinen Teich, der das Grundstück zusätzlich aufwertet. Die Einzelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss bietet nicht nur Platz für das Fahrzeug, sondern auch für Hobby und Lagerbedarf.

Mehrere Modernisierungen wurden bereits durchgeführt, sodass das Objekt einen gepflegten Gesamteindruck vermittelt. Die Umgebung ist geprägt durch eine gewachsene, ruhige Nachbarschaft mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das Haus eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Menschen, die großzügig wohnen und

gern Zeit im Grünen verbringen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss, gepflegtem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind, empfehlen wir Ihnen einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Property ID: 25413042 - 87700 Memmingen

Details of amenities

Exposé – Einfamilienhaus

- Massiv errichtetes Einfamilienhaus
- Baujahr 1959
- Grundstücksgröße: 750 m²
- Ausrichtung: Süd-West – ideal für sonnige Nachmittage und Abende
- Wohnfläche: ca. 140 m²

Modernisierungen:

2005: Dachdämmung mit 10 cm Styropor

2010: Austausch der Kunststoff-Doppelfenster auf der West- und Ostseite

2010: Erneuerung der Freisitzüberdachung

2015: Neue Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten

2015: Austausch der Kunststoff-Doppelfenster auf der Südseite

2022: Austausch der Ölheizung

Ausstattung:

- Freisitz (überdacht) – ideal als geschützter Außenbereich
- Gartenteich
- Sauna mit beheiztem Kellerraum
- Einbauküche (2015) inkl. Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und Kühlschrank
- Bodenbeläge: Parkett, Vinylparkett, Fliesen und Teppich
- Einbauschränk im Dachgeschossflur
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC
- Gäste-WC
- Einzelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss
- Im Erdreich vergrabener eigener Öltank

Property ID: 25413042 - 87700 Memmingen

All about the location

Memmingen, die ehemalige freie Reichsstadt am Tor des Allgäus, auch bekannt als Stadt der Giebel und Fassaden, Tore und Türme konnte durch die Jahrhunderte ihr schönes, mittelalterliches Stadtbild erhalten. Die reizende Altstadt bietet neben vielen Freizeitmöglichkeiten auch viele Kulturangebote, Sehenswürdigkeiten und ein Landestheater. Der alljährliche Fischertag mit dem Kinderfest, dem Stadtfest, Memmingen blüht, Memminger Meile, Jahrmarkt, Christkindlesmarkt und alle viel Jahre "Wallenstein" sind fester Bestandteil dieser Stadt. Die einladende Fußgängerzone mit dem Marktplatz als Mittelpunkt rundet das Stadtbild ab.

Memmingen mit seinen ca. 42.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von über 250.000 Einwohnern liegt am Schnittpunkt der Autobahnen A96 und A7. In 45 Minuten erreichen Sie Lindau am Bodensee, wenige Minuten später passieren Sie die Grenzen nach Österreich und der Schweiz. Die Ski- und Bergwandergebiete von Füssen u/o Oberstdorf erreichen Sie ebenfalls in ca. 45 Minuten. 30 Minuten brauchen Sie nach Ulm und in 1 Stunde sind Sie in München oder Stuttgart.

Property ID: 25413042 - 87700 Memmingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.12.2035.
Endenergiebedarf beträgt 150.91 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25413042 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com