

Niederrieden

Modernes, lichtdurchflutetes EFH mit großem Garten

Property ID: 26413031

OPEN HOUSE

BESICHTIGEN. ERLEBEN. ZUHAUSE FÜHLEN.



WIR FREUEN
UNS AUF IHREN
BESUCH!



WANN:
Samstag, den 05.09.2026
von 10 – 14 Uhr



WO:
Auf dem Grund 2
87767 Niederrieden



VON POLL
IMMOBILIEN®
Memmingen & Unterallgäu

PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144,6 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 835 m²

Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

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

Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

At a glance

Property ID	26413031
Living Space	ca. 144,6 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2016
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	670.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 142 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	04.01.2036

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	91.12 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

The property



Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

The property



Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

The property



Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

The property



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

The property



Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

The property



Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

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



Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

The property



Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

The property



Ihre Immobilienspezialisten
in Memmingen und Umgebung.

Partner-Shop Memmingen | Roßmarkt 2 | 87700 Memmingen
T.: 08331 - 49 84 88 0 | memmingen@von-poll.com
www.von-poll.com



Hier direkt zur
Online-
Immobili-
bewertung

Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

A first impression

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016 auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 835 m². Die Wohnfläche von ca. 144,6 m² verteilt sich auf vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Das Haus wurde hochwertig und solide in Massivbauweise mit 42 cm starken Außenmauerziegeln errichtet und überzeugt durch eine moderne Architektur, großzügige Räume sowie ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Die Ausstattung umfasst dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, elektrisch steuerbare Jalousien im Wohnzimmer, eine Stückholzheizung, Deckenheizung im Erdgeschoss und Fußbodenheizung im Dachgeschoss. Eine Solaranlage, Be- und Entlüftungsanlage sowie eine LAN-Verkabelung in sämtlichen Zimmern runden die Haustechnik ab.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit moderner Einbauküche inklusive Bora-Induktionskochfeld, Neff-Backofen, Neff-Spülmaschine sowie Kühlschrank. Eine Speisekammer und ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche ergänzen das Erdgeschoss. Große Fensterflächen bieten viel Tageslicht, einen schönen Blick ins Grüne und direkten Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten.

Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Dachflächenfenster. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Kellergeschoss umfasst einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum sowie ein separates Holzlager. Darüber hinaus stehen zwei beheizte Räume mit Fenstern zur Verfügung, die nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt sind und sich vielseitig als Hobby-, Arbeits- oder Abstellräume nutzen lassen.

Der Außenbereich bietet einen weitläufigen Garten, eine überdachte Terrasse, eine Zisterne, eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten auf der gepflasterten Hoffläche. Die ruhige, von Wiesen und Feldern geprägte Umgebung sorgt für eine naturnahe Wohnatmosphäre.

Im Rahmen der Fertigstellung sind noch einige Arbeiten offen. Hierzu zählen der Austausch einzelner Leisten, die Fertigstellung des Geländers an den bodentiefen Fenstern im Obergeschoss, Überarbeitungen an Innen- und Außenansichten sowie Ausbesserungen an verschiedenen Fugen. Darüber hinaus sind der Anschluss der vorhandenen Zisterne sowie

die Montage bzw. Fertigstellung des Garagentors noch vorzunehmen. Diese Arbeiten werden dem Käufer transparent als noch ausstehende Fertigstellungsarbeiten mitgeteilt.

Das Einfamilienhaus verbindet solide Bauweise, moderne Haustechnik, großzügige Wohn- und Nebenflächen sowie ein attraktives Grundstück und bietet damit eine ideale Grundlage für ein komfortables Familienheim.

Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

Details of amenities

Modernes, lichtdurchflutetes EFH mit großem Garten

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Massivhaus
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Jalousien im Wohnzimmer elektrisch
- Rollos im Dachgeschoss auf der Südseite elektrisch
- Stückholzheizung
- Deckenheizung im Erdgeschoss, Fußbodenheizung im Dachgeschoss und Wandheizung in zwei Zimmern im Keller
- Solaranlage
- LAN Verkabelung in jedem Zimmer
- Be- und Entlüftungsanlage

Erdgeschoss:

- moderne offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit Bora Kochfeld Induktion, Backofen Neff, Spülmaschine Neff und Kühlschrank
- Speisekammer
- Böden sind mit Fliesen ausgestattet
- Gäste WC mit ebenerdiger Dusche

Dachgeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Laminat und im Flur und im Badezimmer mit Fliesen ausgestattet
- zwei Kinder Schlafzimmer
- ein Eltern Schlafzimmer

Dachboden:

- Das Dachgeschoss kann als Stauraum verwendet werden

Kellergeschoss:

- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum
- Holzlager
- zwei beheizte Räume mit Fenstern die nicht in der Wohnflächenberechnung sind

Außenbereich:

- Terrasse
- Zisterne
- Doppelgarage ohne Sektionaltor

Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

All about the location

Die Gemeinde Niederrieden liegt idyllisch im Unterallgäu, etwa zehn Kilometer nördlich der Stadt Memmingen, in der Region Donau-Iller. Die ländliche Umgebung und die gute Anbindung machen den Ort gleichermaßen attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

Niederrieden zeichnet sich durch eine enge Dorfgemeinschaft, ein aktives Vereinsleben und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die schöne Allgäuer Landschaft und laden zum Erkunden und Verweilen ein – ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Ein Kindergarten im Ort sorgt für die Betreuung der Kleinsten. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den benachbarten Gemeinden und sind schnell erreichbar.

Die Nähe zu Memmingen bietet zudem ideale Verkehrsanbindungen. Der Allgäu Airport Memmingen bietet unkomplizierte Flugverbindungen innerhalb Europas und über das Autobahnkreuz A7/A96 ist man schnell in alle Himmelsrichtungen unterwegs – ob Richtung München, Lindau, Ulm oder weiter nach Österreich.

Property ID: 26413031 - 87767 Niederrieden

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: 26413031 - 87767 Niederrieden

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