

**Mindelheim**

# **Familienglück in absoluter Toplage – Ruhiges Wohnen mitten in Mindelheim**

**Property ID: 26413028**



**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 252 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 750 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim**

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

**Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 26413028                              |
| Living Space         | ca. 252 m <sup>2</sup>                |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 3                                     |
| Year of construction | 1962                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.250.000 EUR                                                                       |
| House                         | Single-family house / Detached house                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                                |
| Condition of property         | Modernised                                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                               |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 28.07.2036      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 198.50 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | F                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2018                      |

Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



| Marktpreis | 4.159€ | 4.159€ | 4.159€ | 4.159€ |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| Marktpreis | 4.159€ | 4.159€ | 4.159€ | 4.159€ |
| Marktpreis | 4.159€ | 4.159€ | 4.159€ | 4.159€ |

**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: 26413028 - 87719 Mindelheim**

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## 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: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## The property



**Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim**

## The property



Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim

## 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](mailto:memmingen@von-poll.com)  
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Hier direkt zur  
**Online-**  
Immobilen-  
bewertung



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

**Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim**

## A first impression

Eine Immobilie wie diese ist eine echte Seltenheit: In einer der begehrtesten Wohnlagen Mindelheims verbindet dieses großzügige Einfamilienhaus die Vorzüge einer absolut ruhigen Innenstadtlage mit außergewöhnlichem Wohnkomfort und viel Platz für die ganze Familie.

Auf rund 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, großzügigen Wohnbereichen, insgesamt sieben Zimmern, drei Tageslichtbädern sowie einem vielseitig nutzbaren Untergeschoss mit Sauna, Büro und Weinkeller. Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine warme, einladende Atmosphäre.

Der liebevoll angelegte Garten mit sonniger Terrasse bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Trotz der ruhigen Wohnlage erreichen Sie die historische Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten – eine Kombination, die in dieser Form kaum zu finden ist.

Die Immobilie wurde fortlaufend und umfangreich modernisiert und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung. Dazu zählen unter anderem eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (Sonnen), hochwertige Bodenbeläge, eine Sauna, eine hochwertige und vollausgestattete Einbauküche sowie ein großzügiger Südbalkon mit Zugang von allen Schlafräumen im Obergeschoss.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint exklusive Bestlage, großzügiges Wohnen und eine hervorragende Lebensqualität – ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Ruhe, Platz und die Nähe zur Innenstadt legen.

Ein Zuhause mit Seltenheitswert – in einer der besten Adressen Mindelheims.

**Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim**

## Details of amenities

- \* Absolute BESTLAGE in Mindelheim
- \* Ca. 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 7 Zimmer
- \* Drei Tageslichtbäder + Sauna & Dusche
- \* Hochwertige Holzdielen & Fliesenböden
- \* Hervorragende Raumaufteilung
- \* PV Anlage mit 8 KW Speicher (Sonnen)
- \* Kamin in Wohnzimmer & Esszimmer
- \* Kaum einzusehender Garten mit überdachtem Freisitz
- \* Heizung aus 2018

**Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim**

## All about the location

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Mindelheims und vereint eine Seltenheit: **\*\*ruhiges Wohnen im Herzen der Stadt\*\*** In einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße gelegen, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität – während die historische Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants, Geschäften und dem charmanten Wochenmarkt bequem in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Gerade für Familien bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Kindergärten, Schulen aller Bildungsstufen, Spielplätze sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kurze Wege erleichtern den Alltag und schaffen mehr Zeit für das Wesentliche.

Mindelheim überzeugt darüber hinaus mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und sämtliche Einrichtungen des öffentlichen Lebens befinden sich in direkter Nähe. Über die Bundesautobahn A96 sowie den Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach München, Memmingen und Lindau besteht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung – ideal für Berufspendler.

Die Stadt selbst verbindet historischen Charme mit hoher Lebensqualität. Das liebevoll erhaltene Stadtbild, zahlreiche Grünanlagen sowie ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot machen Mindelheim zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

Die Kombination aus absolut ruhiger Innenstadtlage, kurzen Wegen, familienfreundlicher Infrastruktur und hoher Wohnqualität macht diese Adresse zu einer der exklusivsten Wohnlagen Mindelheims – eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Leben und entspanntes Wohnen miteinander verbinden möchten.

**Property ID: 26413028 - 87719 Mindelheim**

## 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: 26413028 - 87719 Mindelheim**

## 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)**