

Dirlewang

4-Zimmer- Wohnung (1.OG) mit Garten - Erstbezug nach Kernsanierung

Property ID: 2641334

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



RENT PRICE: 1.450 EUR • LIVING SPACE: ca. 119,29 m² • ROOMS: 4

Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

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

Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

At a glance

Property ID	2641334
Living Space	ca. 119,29 m²
Roof Type	Gabled roof
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Rent price	1.450 EUR
Additional costs	150 EUR
Type	Apartment
Modernisation / Refurbishment	2026
Condition of property	Renovated
Construction method	Timber frame
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	31.07.2036
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	22.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2026

Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

The property



Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

The property



Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

The property



Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

The property



Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

The property



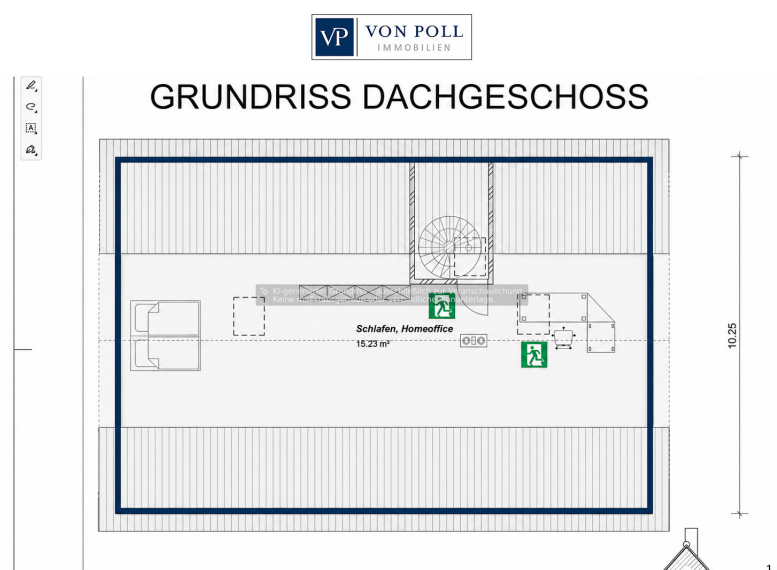
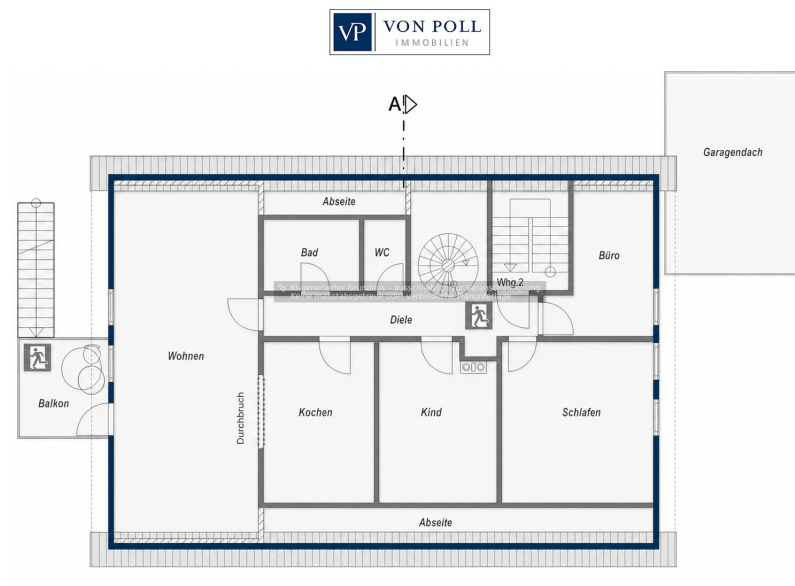
Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

The property



Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

A first impression

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Wohnambiente mit einer großzügigen Raumaufteilung und dem besonderen Charakter des Wohnens über zwei Ebenen. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses und erstreckt sich zusätzlich in das ausgebaute Dachgeschoss. Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der direkt vom Wohnzimmer aus über eine Außentreppe erreichbar ist und einen attraktiven privaten Außenbereich bietet. Das gesamte Gebäude wurde im Jahr 2026 umfassend kernsaniert – die Wohnung wird somit erstmals nach der Sanierung bezogen und präsentiert sich in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.

Auf insgesamt ca. 119 m² Wohnfläche bietet die Wohnung vier Zimmer und damit großzügige Platzverhältnisse für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten. Helle Räume, modernes Vinylparkett und dreifach verglaste Kunststofffenster schaffen ein angenehmes Wohnambiente und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck der frisch sanierten Wohnung.

Das 1. Obergeschoss bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier befinden sich das großzügige Wohnzimmer, die Küche, das Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und ein separates WC. Die durchdachte Raumaufteilung bietet dabei vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und Nutzung der einzelnen Räume.

Eine Besonderheit ist die direkte Verbindung zwischen Wohn- und Außenbereich: Vom Wohnzimmer aus führt eine Außentreppe in den eigenen Gartenanteil. Dieser bietet zusätzlichen Freiraum und schafft insbesondere in den wärmeren Monaten eine attraktive Erweiterung des Wohnbereichs – ideal zum Entspannen, für gesellige Stunden oder einfach, um die Zeit im Freien zu genießen.

Über die interne Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Der großzügige Raum unter dem Satteldach erweitert das Platzangebot der Wohnung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort – hier lässt sich zusätzlicher Raum ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Niveau. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit der vorhandenen Photovoltaikanlage sorgt für ein zeitgemäßes und effizientes Energiekonzept. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von lediglich 22,6 kWh/(m²·a) sowie die Energieeffizienzklasse A+ aus.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie Garage und Stellplatz. Damit stehen neben dem großzügigen Wohnraum auch praktische Abstell- und Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Diese Wohnung bietet die gelungene Kombination aus Erstbezug nach Kernsanierung, großzügigem Wohnen auf zwei Ebenen, moderner Haustechnik und einem eigenen Gartenanteil. Ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort, viel Platz und einen eigenen Außenbereich legen.

Bezugsfrei ab sofort.

Hinweise:

- * Die Fotos wurden kurz vor Fertigstellung der Wohnung erstellt. Daher ist die Außentreppe zum Garten, sowie die Fertigstellung des Bades/der Dusche und weiterer Kleinigkeiten auf den Fotos noch nicht zu sehen. Selbstverständlich wird dies bis zum Bezugsdatum finalisiert.
- * Eine Küche ist nicht verbaut und muss vom zukünftigen Mieter installiert werden.
- * Haustiere sind erlaubt!
- * Der Garten wird mit dem anderen Mieter des Erdgeschosses aufgeteilt, sodass jeder seinen eigenen Bereich hat.
- * Vor Abschluss des Mietvertrages werden die üblichen Unterlagen, insbesondere Mieterselbstauskunft, Einkommensnachweise und Bonitätsauskunft, angefordert.

Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

Details of amenities

- * Erstebezug nach Kernsanierung
- * Zwei Parteien Haus
- * 4 Zimmer
- * Darunter 3 Schlafzimmer
- * Tageslichtbad mit Dusche
- * Separates WC
- * Wohnung über zwei Etagen
- * Zugang vom Wohnzimmer über Außentreppe zum eigenen Garten
- * Wärmepumpe und PV - Anlage für minimale Verbrauchskosten
- * Garage & Stellplatz
- * Kellerabteil

Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Ortsrandlage von Dirlewang und überzeugt durch ihr naturnahes und ruhiges Wohnumfeld. Besonders reizvoll ist die unmittelbare Lage an der Mindel, die der Umgebung einen besonderen Charakter verleiht und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Lage am Ortsrand verbindet ein hohes Maß an Ruhe und Naturverbundenheit mit den Vorzügen einer gewachsenen Gemeinde. Das grüne Umfeld und die Nähe zum Wasser laden zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Freien ein. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die umliegenden Orte gut erreichbar.

Dirlewang liegt im Unterallgäu und bietet durch seine ländliche Prägung eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Kombination aus idyllischer Ortsrandlage, der direkten Nähe zur Mindel und einer guten Erreichbarkeit des regionalen Umfelds macht den Standort insbesondere für Familien, Paare und Naturliebhaber attraktiv.

Hier lässt sich ruhiges Wohnen im Grünen mit den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens auf angenehme Weise verbinden.

Property ID: 2641334 - 87742 Dirlewang

Other information

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: 2641334 - 87742 Dirlewang

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