

Markt Rettenbach

# Casa de dos familias modernizada con apartamento anexo en Markt Rettenbach

Número de propiedad: 25413032



PRECIO DE COMPRA: 680.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 544 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25413032                                       |
| Superficie habitable | ca. 220 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 11                                             |
| Dormitorios          | 7                                              |
| Baños                | 4                                              |
| Año de construcción  | 1900                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 680.000 EUR                                                                     |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                                 |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2008                                                                            |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                      |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | madera              |
| Certificado energético válido hasta | 12.09.2027          |
| Fuente de energía                   | Pellets             |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 144.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



**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)



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



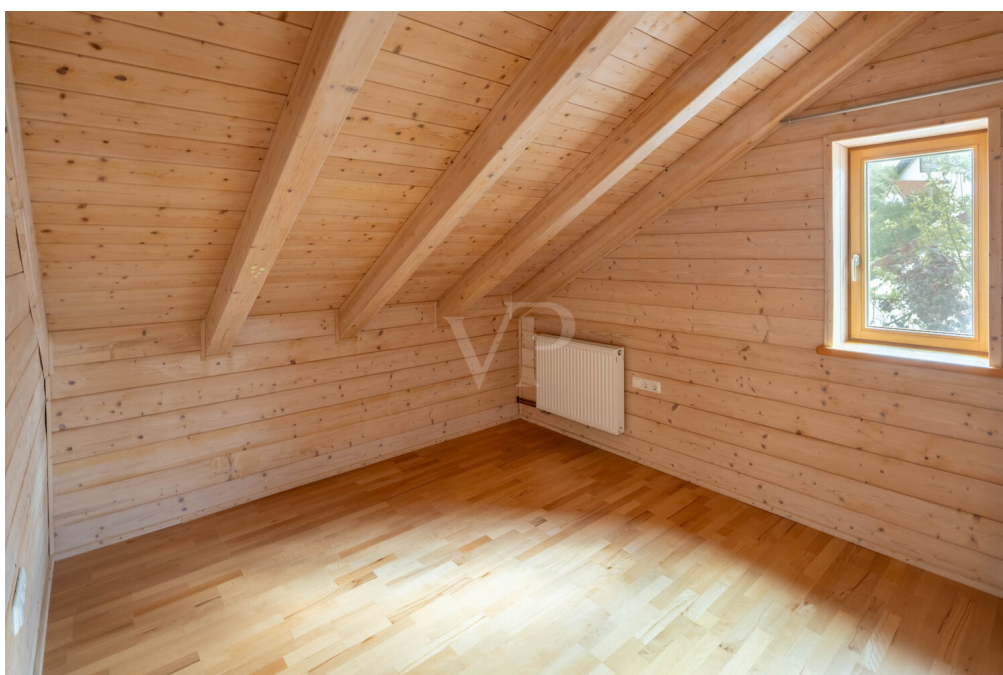
Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Una primera impresión

En una ubicación tranquila y céntrica, le espera esta casa bifamiliar bien cuidada con un apartamento independiente: una oportunidad única para familias, para vivir con varias generaciones o para combinar la propiedad con el alquiler. El edificio original data de alrededor de 1850 (+/-) y se asienta sobre una parcela de aproximadamente 544 m² de fácil mantenimiento, combinando el encanto tradicional de la época con la tecnología más moderna. Los aproximadamente 220 m² de superficie habitable se distribuyen en once habitaciones, incluyendo nueve dormitorios independientes. Cuatro baños ofrecen un alto nivel de confort y amplia privacidad para residentes e invitados. Las vigas de madera a la vista añaden toques de estilo y confieren a las estancias un carácter distintivo. La casa, de sólida construcción, fue objeto de una profunda renovación en 2004 y se amplió con una moderna construcción de madera maciza, creando un clima interior especialmente agradable. El sistema de calefacción data de 2008 y se complementa con un sistema solar térmico para la producción de agua caliente, instalado en 2013 (Nota: El sistema solar térmico no está incluido en el certificado de eficiencia energética). Cada uno de los tres apartamentos cuenta con su propia estufa de leña, lo que no solo proporciona una cálida calidez, sino que también realza el encantador ambiente. Las ventanas de madera de triple acristalamiento de alta calidad y el aislamiento exterior adicional garantizan un excelente aislamiento térmico y acústico, contribuyendo significativamente a la eficiencia energética del edificio. Los dos apartamentos principales ofrecen sala de estar y cocina independientes, lo que los hace ideales para familias o para alquilar. El apartamento adicional independiente ofrece más posibilidades, por ejemplo, para invitados, hijos adultos o como oficina en casa. La distribución, cuidadosamente diseñada, proporciona a cada unidad una agradable privacidad. La zona exterior, de fácil mantenimiento, ofrece espacio para sentarse, zonas de juego o para diseñar jardines personalizados. Varias plazas de aparcamiento están disponibles directamente en la casa, lo que completa el conjunto. A pesar de la tranquilidad del entorno, se puede acceder fácilmente a tiendas, escuelas, guarderías y transporte público. La ubicación combina un ambiente agradable con la conveniente proximidad al centro de la ciudad y buenas conexiones con la región circundante. Una ventaja adicional es el potencial de expansión existente, que ofrece espacio para nuevas ideas o ampliaciones. Gracias a las renovaciones ya realizadas, nada impide su ocupación inmediata. En resumen: Esta casa modernizada de dos viviendas con apartamento independiente combina armoniosamente amplitud, encanto de época y comodidades contemporáneas. Descubra las posibilidades durante una visita personal. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Detalles de los servicios

Baujahr ca. 1900, umfassende Sanierung 2004  
Teilmassiv / Teil in moderner Holzständerbauweise  
Wohnfläche ca. 220 m<sup>2</sup>  
Insgesamt 11 Zimmer, davon 7 Schlafzimmer  
4 Badezimmer  
Drei Wohneinheiten (inkl. Einliegerwohnung), jeweils mit eigenem Holzofen  
Heizungsanlage von 2008 (Pellet-/Zentralheizung)  
Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (2013)  
Dreifach verglaste Holzfenster  
Außendämmung vorhanden (10-12cm)  
Sichtbare Holzbalken und Altbaucharme  
Pflegeleicht angelegter Außenbereich  
Mehrere Stellplätze am Haus  
Große Garage  
Grundstücksfläche ca. 544 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Markt Rettenbach, einer charmanten Gemeinde im Unterallgäu, die ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen im Umland sind komfortabel angebunden und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Nahversorgung und kurzen Wegen. Der Ort verfügt über ein aktives Vereinsleben, kulturelle Angebote und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Spazier- und Radwege sowie die naturnahe Umgebung sorgen für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Verkehrstechnisch ist Markt Rettenbach gut angebunden: Über die B16 sowie die A7 und A96 sind Städte wie Memmingen, Mindelheim und Kempten schnell erreichbar. Der Bahnhof in Erkeim oder Sontheim bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Der Allgäu Airport Memmingen liegt nur rund 20 Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an nationale und internationale Ziele.

Die Lage vereint somit Ruhe, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch zentral angebunden sein möchten.

Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2027.

Endenergiebedarf beträgt 144.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

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.

Número de propiedad: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen  
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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