

Mauerstetten

## Maison historique bifamiliale

**CODE DU BIEN: 25142030**



**PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 703 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142030	Prix d'achat	749.000 EUR
Surface habitable	ca. 330 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Année de construction	1950	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



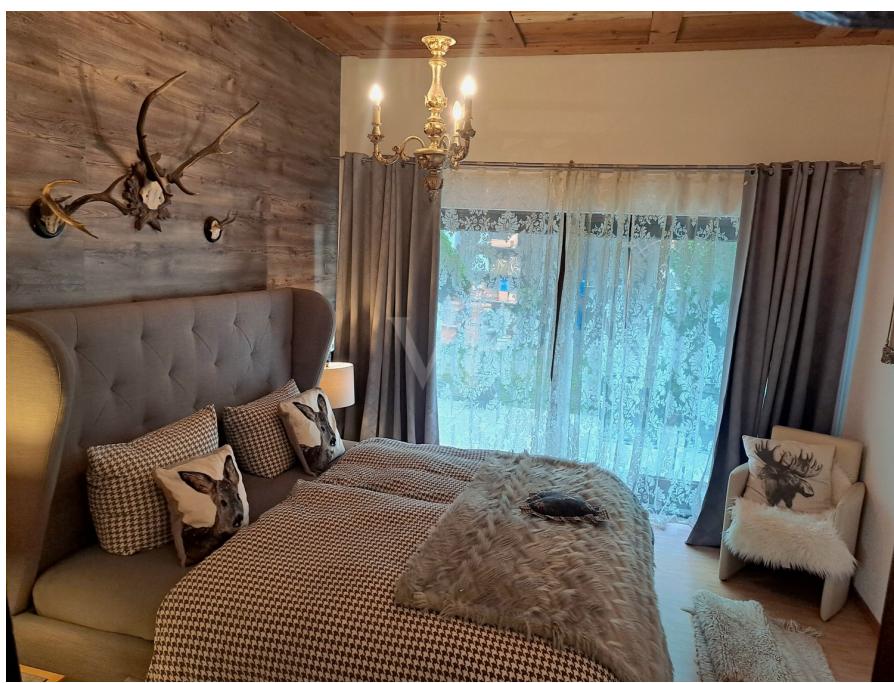
CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



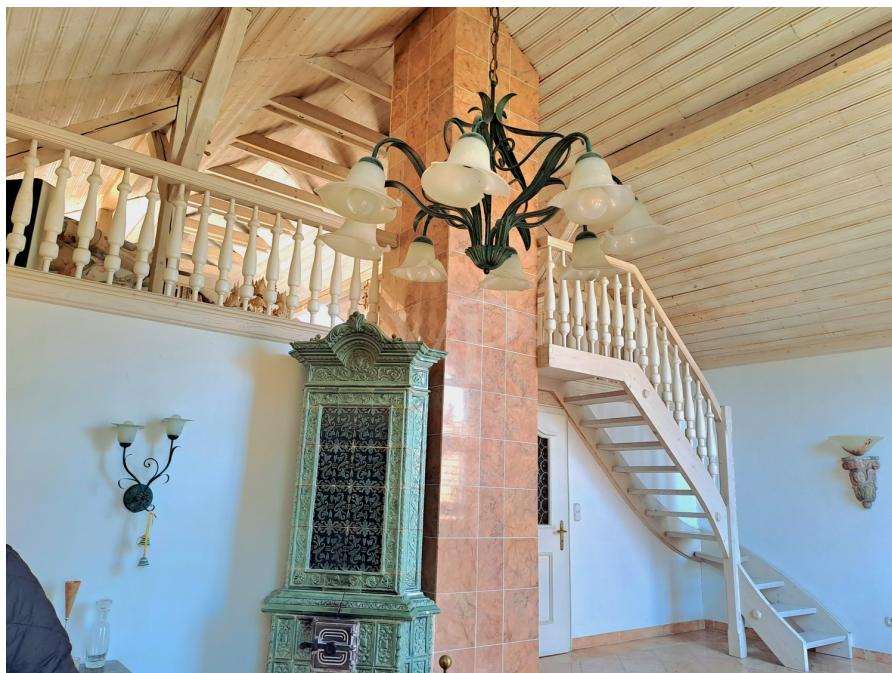
CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



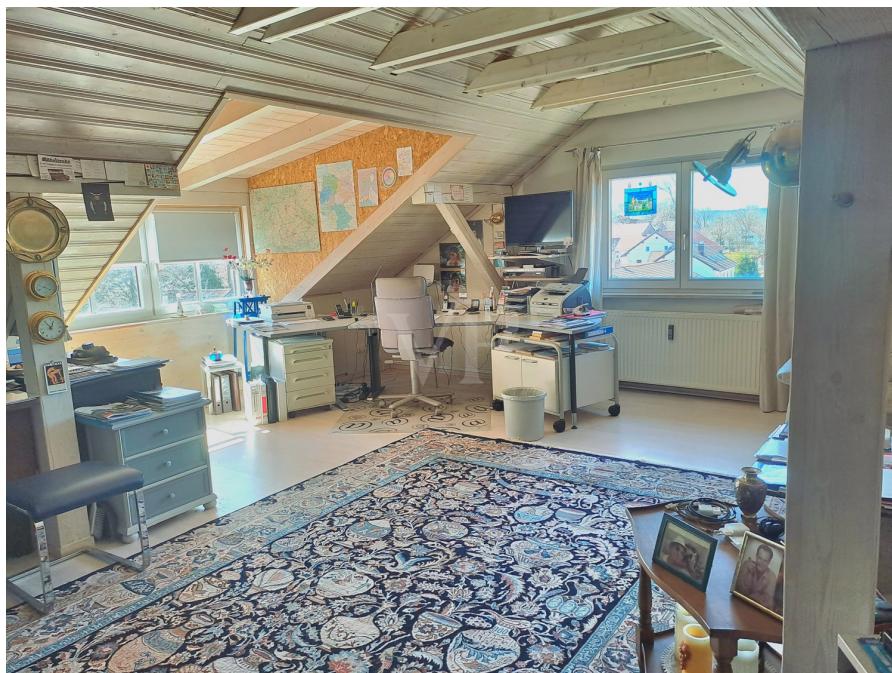
CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten**

## Une première impression

À vendre à Mauerstetten : une maison historique bifamiliale/multigénérationnelle en excellent état. Cette maison de trois étages, construite vers 1950, offre une distribution spacieuse et une surface habitable totale d'environ 330 m<sup>2</sup>. La propriété a été modernisée et rénovée à plusieurs reprises (dernière rénovation en 2019). Le terrain fait environ 703 m<sup>2</sup>. La maison bifamiliale comprend deux appartements indépendants. L'appartement exclusif du rez-de-chaussée, d'une surface habitable totale d'environ 130 m<sup>2</sup>, dispose de deux chambres, d'un séjour donnant sur une magnifique véranda quasi neuve avec cheminée, d'une cuisine avec accès direct à l'une des deux terrasses, d'une salle de bains haut de gamme, de toilettes séparées et d'un hall d'entrée/vestiaire spacieux. Cet appartement est actuellement loué en location saisonnière. L'immeuble possède un sous-sol partiel. Le système de chauffage a été remplacé en 2012. Le raccordement au réseau de chauffage urbain est déjà en place. Le second appartement, d'une superficie habitable d'environ 200 m<sup>2</sup> répartie sur les deuxième et troisième étages, comprend trois chambres, une cuisine, un dressing séparé, une salle de bains, des toilettes invités et un séjour/salle à manger exceptionnel avec une impressionnante hauteur sous plafond. Un escalier mène aux combles aménagés en un autre grand séjour et un bureau. Profitez de moments de détente et de tranquillité dans le jardin agrémenté de deux charmantes terrasses. À l'étage, le balcon exposé plein sud vous invite à la détente en plein air. Ce bien est idéal pour une résidence principale ou un investissement locatif. Bénéficiez d'un confort de vie exclusif dans un cadre calme et central. Le diagnostic de performance énergétique est disponible sur demande. Une visite peut être organisée sur présentation d'une preuve de financement du prix d'achat. Nous espérons avoir suscité votre intérêt et restons à votre disposition pour toute question.

**CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten**

## Détails des commodités

- Ziegelmassivbauweise
- Gewölbedecken
- Ölheizung
- Holz / Kunststofffenster
- Garage, Stellplatz im Freien ( 3 Stück )
- Solar
- Fernwärmeanschluss
- Teilunterkellert
- 2 separate Wohneinheiten
- teilweise Fußbodenheizung
- 2 Terrassen
- Wintergarten ( 2012 )
- Kamin

**CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten**

## Tout sur l'emplacement

Mit rund 3.200 Einwohnern ist Mauerstetten eine lebendige Gemeinde im Allgäu.

Der Ort verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis mit zahlreichen Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe. Die Kommune bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Alltag ihrer Bürgerinnen und Bürger angenehm gestaltet. Dazu zählen eine Bäckerei, ein Hausarzt sowie mehrere Gaststätten, die zur kulinarischen Vielfalt beitragen. Familien profitieren von einer örtlichen Grundschule und einem Kindergarten. Für sportliche und gesellschaftliche Aktivitäten stehen mehrere Sport- und Spielplätze zur Verfügung, sowie eine Mehrzweckhalle, die als Zentrum des Vereinslebens und Ort vielfältiger Veranstaltungen dient.

Ausflugsmöglichkeiten:

- Reutwaldpfad:

Ein geohistorischer Themenweg von etwa 4 Kilometern Länge, der Landschaft, Geologie und Sagenwelt miteinander verbindet. Rund 20 Stationen – darunter ein Hügelgrab und Figuren aus der keltischen Mythologie – laden zum Entdecken ein. Der Weg ist familienfreundlich und auch für Nordic Walking geeignet.

- Radtouren:

Die Umgebung von Mauerstetten bietet zahlreiche Rad- und Mountainbike-Touren durch malerische Landschaften. Beliebte Routen sind beispielsweise die „Altstadt Kaufbeuren – Bergblick Runde“ (34,2 km) oder die „Bachtelsee-Ausblick – Wertachschleife Runde“ (26 km).

- Naturerlebnisse:

Neben dem Reutwaldpfad laden die umliegenden Wälder und Felder zu Spaziergängen und Naturbeobachtungen ein. Ein Barfußpfad sowie verschiedene Rastplätze bieten zusätzliche Erlebnisse für Groß und Klein.

**CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 110.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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