

Mauerstetten

# Zweifamilienhaus mit Historie

CODE DU BIEN: 25142030



PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 274 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
Surface habitable	ca. 274 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.01.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

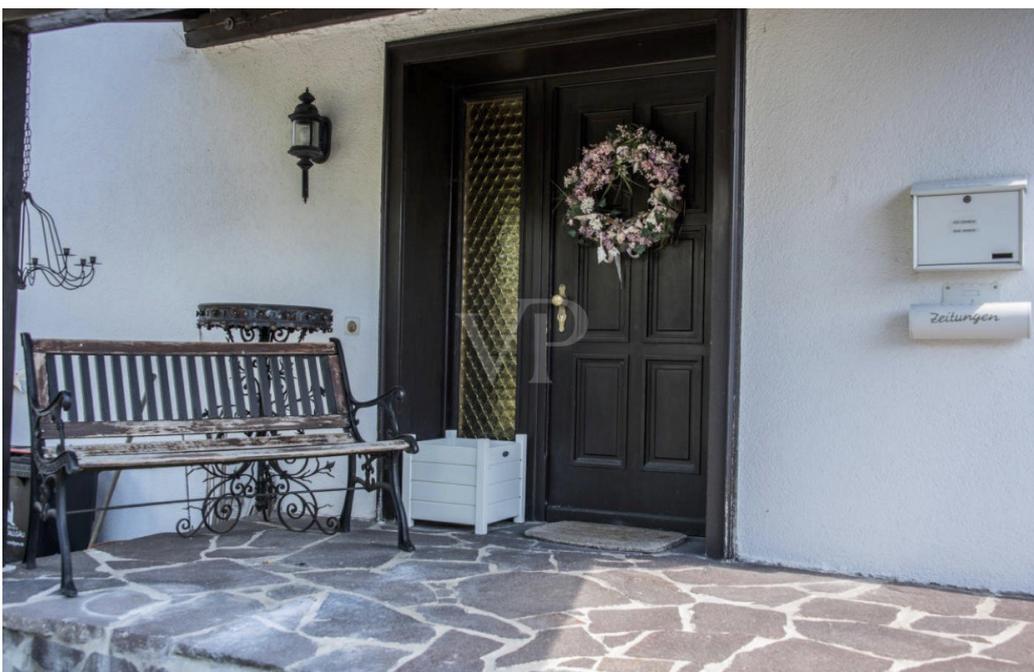
CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



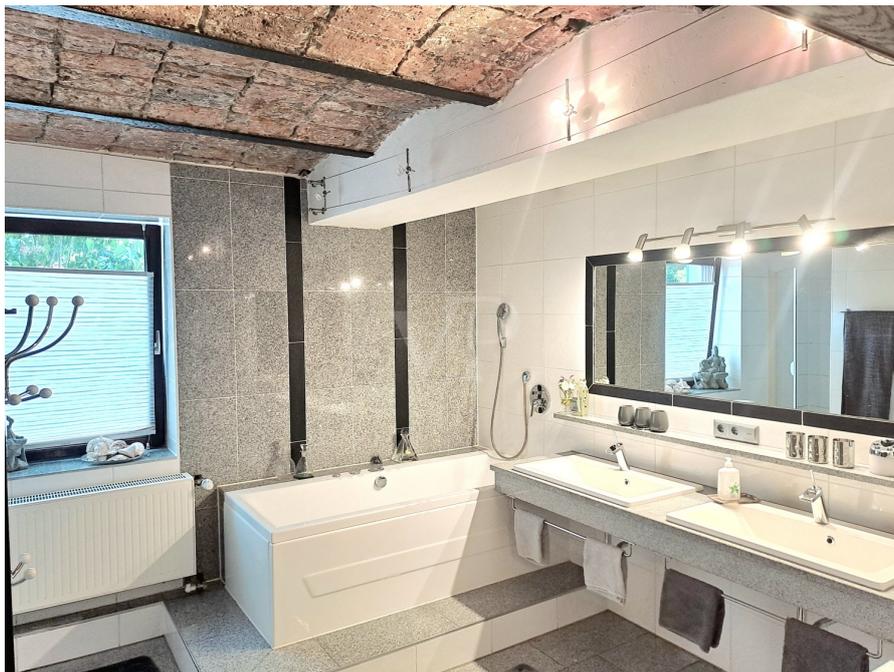
CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



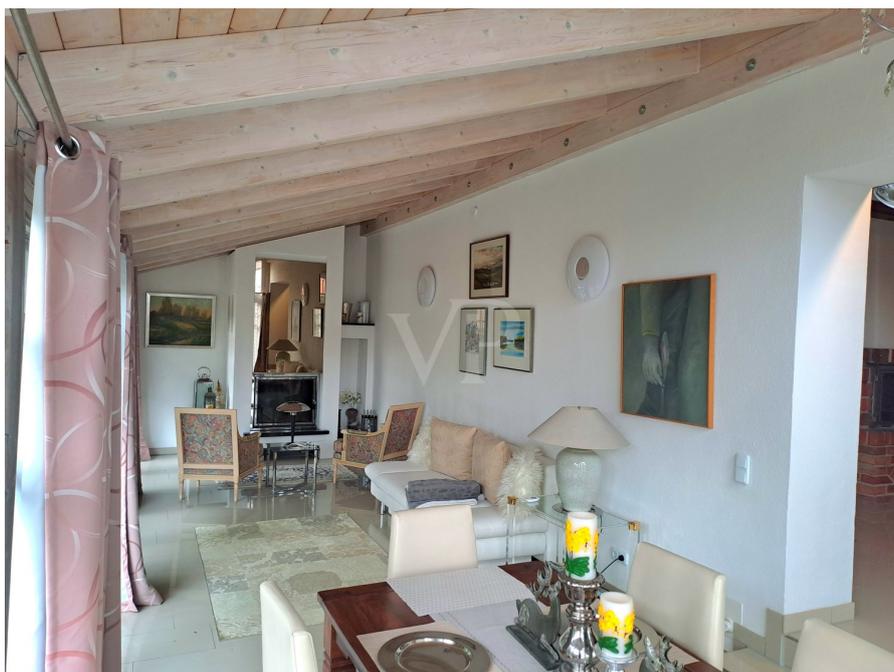
CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



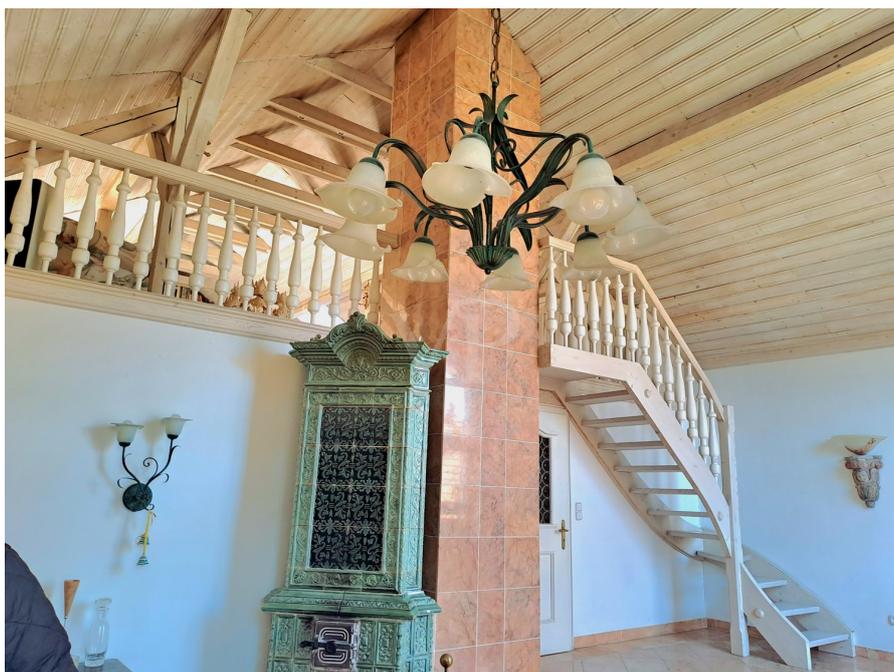
CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



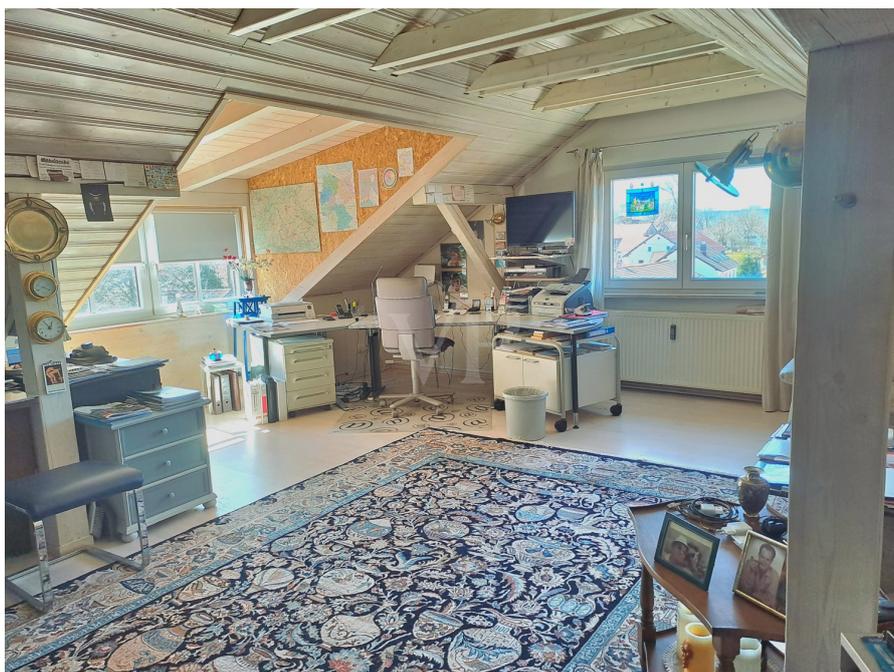
CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## La propriété



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

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus / Mehrgenerationenhaus in Mauerstetten mit Historie.

Dieses dreistöckige Haus, erbaut im Jahr 1900, besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 270 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 703 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie verfügt über zwei separate Wohneinheiten.

Die exklusive Wohnung im Erdgeschoss, mit insgesamt ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über 2 Schlafzimmer, einem Wohnzimmer mit Zugang zum herrlichen, neuwertigen Wintergarten inkl. Kamin, einer Küche mit direktem Ausgang auf eine der beiden Terrassen, das hochwertig ausgestattete Badezimmer, einem separaten Gäste Wc und den großzügigen Eingangs / Garderobenbereich.

Diese Wohnung wird derzeit als Ferienwohnung vermietet.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Jahr 2012 wurde die Heizungsanlage erneuert. Ein Anschluss für Fernwärme ist bereits vorhanden.

Die zweite Wohnung, welche sich über das 2.te und 3.te Obergeschoss zieht, bietet insgesamt 3 Schlafzimmer, eine Küche, einen separaten Ankleideraum, ein Badezimmer ein Gäste WC und einem aussergewöhnlichen Wohn / Esszimmer, mit erachtlicher Raumhöhe.

Über eine Treppe, gelangen Sie von dort ins Dachgeschoss. Hier ist ein weiterer großer Wohnraum und ein Arbeitszimmer.

Genießen Sie erholsame und ruhige Stunden im Garten mit zwei schönen Terrassen. Im Obergeschoss lädt der Balkon mit Südausrichtung der Wohnung zum Verweilen im Freien ein.

Diese Immobilie bietet sich sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Vermietung an. Erleben Sie exklusiven Wohnkomfort in einem ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Umfeld.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Eine Besichtigung kann gerne nach Vorlage eines Finanzierungsnachweis über die Höhe der Kaufpreissumme vereinbart werden.

Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Kontakttaufnahme.

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 Energiebedarfsausweis 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)