

Bellenberg

# Maison de ville écoénergétique (A) (KfW 55)

CODE DU BIEN: 25413021(01)



PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 119,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 236 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

- 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: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25413021(01)
Surface habitable	ca. 119,1 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2020
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	440.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 13 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Informations énergétiques

Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétique valable jusqu'au	22.08.2031
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	47.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

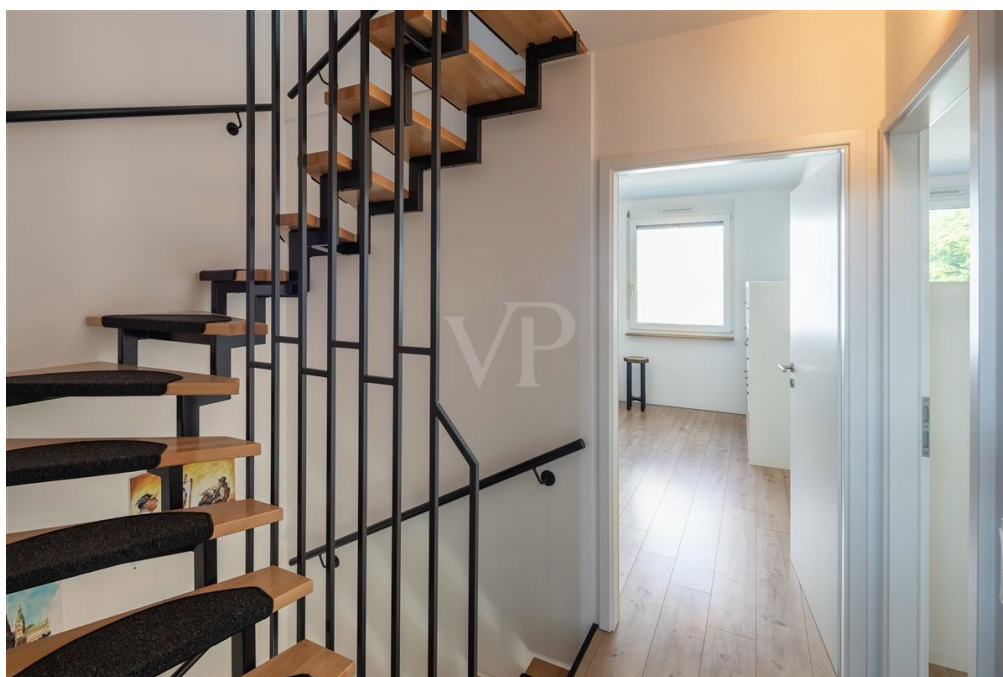
## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg**

## Une première impression

À vendre : maison mitoyenne moderne, achevée en 2020 selon la méthode de construction KfW 55 et reconnue pour son excellente performance énergétique (classe A). Avec environ 119 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur trois niveaux et un terrain d'environ 236 m<sup>2</sup>, cette maison offre un cadre de vie idéal. Le rez-de-chaussée comprend un espace de vie ouvert avec séjour/salle à manger et une cuisine moderne entièrement équipée, dotée d'un plan de travail en marbre de haute qualité et répondant à tous les besoins. Équipée d'une plaque à induction, d'une hotte aspirante, d'un four, d'un lave-vaisselle et d'un réfrigérateur-congélateur – tous de marque Neff – cuisiner y est un véritable plaisir. Le séjour est revêtu d'un parquet stratifié, créant une ambiance chaleureuse. Les fenêtres à triple vitrage en PVC avec volets roulants offrent une isolation et une intimité optimales. Un WC complète ce niveau. Le chauffage au sol du séjour assure un confort thermique optimal. L'étage supérieur comprend deux chambres spacieuses, également dotées d'un parquet stratifié de haute qualité. La salle de bains lumineuse est équipée d'une douche et d'un sol en vinyle. Une buanderie complète cet étage. Le grenier abrite la suite parentale, complétée par une salle de bains avec baignoire et deux pièces de rangement, dont une peut servir de dressing. Cet agencement bien pensé vous permettra de réaliser vos envies d'aménagement. À l'extérieur, une terrasse couverte est équipée d'un store et d'un auvent à l'avant pour vous protéger du soleil en milieu de journée. La pelouse attenante, facile d'entretien, offre un espace de détente en plein air. Un garage et une place de parking supplémentaire sont également disponibles. Des équipements pratiques tels qu'un système de ventilation, une citerne de récupération d'eau de pluie et deux abris de jardin verrouillables complètent ce bien. Le câblage réseau dans chaque pièce facilite l'installation des technologies modernes de communication et de divertissement. Cette maison quasi neuve vous offre, à vous et à votre famille, un cadre de vie contemporain et de grande qualité. Prenez rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même tous les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Détails des commodités

Energieeffizientes (A) Reiheneckhaus (KfW 55)

Das Reiheneckhaus steht auf einem ca. 236 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist Teil eines durch Teilungserklärung (Wohnungseigentum) aufgeteilten Grundstücks.

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- neuwertig
- Massivhaus
- KfW 55 Bauweise
- drei Etagen mit zwei Vollgeschossen
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- Nahwärme
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss Wohnzimmer & 1. Obergeschoss Badezimmer
- LAN Verkabelung in jedem Zimmer
- Winterdienst & Hausmeisterservice
- monatliches Hausgeld in Höhe von 455,00 €
- 1x Garage und 1x Außenstellplatz

Erdgeschoss:

- moderne, hochwertige offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit einer hochwertigen Marmor Arbeitsplatte und folgenden Geräten: Dunstabzug, Kochfeld Induktion, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination alle Geräte von der Marke Neff
- Böden sind mit Laminat ausgestattet
- Gäste WC

Obergeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Laminat und im Bad mit Vinyl ausgestattet

- zwei Zimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC
- Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC
- zwei Abstellräume (einer kann als Ankleide benutzt werden)

Außenbereich:

- Terrasse
- Grünfläche entlang der Immobilie



- Terrassenüberdachung mit Markise & Frontmarkise elektrisch
- eine Garage
- ein Stellplatz
- Be- und Entlüftungsanlage
- Zwei Regenwassertonnen
- Zwei Gartenschränke und ein massiver Vorgartenschrank

**CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg**

## Tout sur l'emplacement

Die ca. 4.700 Einwohner zählende Gemeinde Bellenberg liegt im bayerischen Landkreis Neu-Ulm, im schönen Illertal, in unmittelbarer Nähe zur Stadt Vöhringen.

Dieser lebenswerte Ort bietet eine gute Infrastruktur mit einem breiten Freizeitangebot, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, mehreren Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule sowie ärztlicher Versorgung direkt vor Ort.

Der Bahnhof Bellenberg sorgt für eine direkte Anbindung an die Bahnstrecke Ulm–Memmingen und ermöglicht so eine komfortable Verbindung unter anderem nach Ulm, Memmingen und weiter in Richtung München und Lindau.

In wenigen Kilometern erreichen Sie die Anschlussstellen zur Autobahn A7 sowie zur B28 und B30, wodurch eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

Die Städte Ulm & Neu-Ulm liegen nur ca. 18 km nördlich, die Stadt Memmingen erreichen Sie in etwa 35 km Entfernung südlich.

CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 47.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

CODE DU BIEN: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Contact

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

Marion Leplat

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

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

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

---

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