

**Babenhausen**

# Maison individuelle écoénergétique (bâtiment existant : maison en rondins massifs, nouveau bâtiment : ossature bois) à vendre

*CODE DU BIEN: 25413024*



**PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 888 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen

- 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: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25413024                                            |
| Surface habitable      | ca. 151 m²                                          |
| Pièces                 | 6                                                   |
| Chambres à coucher     | 5                                                   |
| Salles de bains        | 1                                                   |
| Année de construction  | 2000                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 7 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 560.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                                         |
| Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz liquide          |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 09.12.2031           | Consommation finale d'énergie                         | 38.40 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Classement énergétique                                | A                                     |
|                                               |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2021                                  |



CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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





CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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

**CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## Une première impression

Maison individuelle écoénergétique. Cette maison individuelle, en excellent état, allie confort et durabilité grâce à des technologies écologiques, le tout dans un cadre naturel préservé. Idéalement située à la périphérie paisible du village, sur un terrain en pente douce d'environ 888 m<sup>2</sup>, elle offre une intimité et une qualité de vie optimales. Avec une surface habitable d'environ 151 m<sup>2</sup>, la maison accueille ses occupants avec des espaces généreux et une distribution optimale. Au rez-de-chaussée, trois pièces lumineuses et aérées forment le cœur de la maison. Offrant un accès direct au jardin et à la terrasse, elles permettent une transition harmonieuse entre l'intérieur et la vue sur la verdure environnante – un cadre idéal pour se détendre ou recevoir. Un élégant poêle à bois contribue à l'atmosphère chaleureuse, tandis que le sol en pierre naturelle de Solnhofen apporte une touche d'élégance intemporelle. Attenante à la maison, la cuisine, avec son design fonctionnel et ses équipements modernes, est le centre névralgique de la maison. Un coin repas adjacent offre un espace convivial pour les repas en famille. Le rez-de-chaussée comprend également une pièce supplémentaire. La salle de bain comprend une douche à l'italienne, un carrelage élégant et des équipements de bon goût. Un escalier mène à l'étage, où se trouvent quatre chambres. Ici, votre famille et vos invités pourront profiter du calme et de la tranquillité. Un WC complète l'étage. Que vous soyez une famille en quête d'espace, d'aménagements flexibles, de solutions énergétiques durables ou tout simplement d'un cadre de vie particulièrement sain et confortable, cette maison répond à toutes les exigences d'une vie moderne et durable dans un emplacement privilégié. Nous serons ravis de répondre à votre demande et de vous présenter personnellement ce bien.



**CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## Détails des commodités

Es handelt sich um ein massives Blockhaus (Baujahr 2000) mit einem Anbau in Holzständerbauweise (Baubeginn 2011, Fertigstellung 2012).

Der Anbau im Erdgeschoss sowie das dortige Badezimmer verfügen über eine Fußbodenheizung.

- Photovoltaik-Anlage (4,32kWp) mit Wallbox-Ladestation  
Diese befindet sich auf dem Dach der Garage und wurde im Jahr 2022 angebracht.
  - Die Gas-Zentralheizung wurde 2017 erneuert.
  - Im Jahr 2014 wurden die Wasser-, Strom-, Telefon-, Kanal- und Gasanschlüsse neu an das Haus verlegt
  - Das Zimmer im Dachgeschoss des Neubaus, das derzeit als zwei Zimmer genutzt wird, wird mit einer Infrarotheizung beheizt.
  - eigener Flüssiggastank (wird regelmäßig gewartet)
  - Kachelofen
  - Holzfenster mit Doppelverglasung (Blockhaus).
  - Der Neubau verfügt über Kunststofffenster mit Doppelverglasung.
  - Das Duschbad (mit WC und Waschmaschinenanschluss) im Erdgeschoss wurde 2017 mitsamt den Leitungen saniert.
  - Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss im Dachgeschoss
  - Türgegensprechanlage mit Videoaufnahme und elektrischem Schiebetor
  - Glasfaseranschluss
  - Die Böden sind mit Solnhofener Natursteinplatten, Parkett, Fliesen und Vinyl ausgestattet.
  - Terrasse
  - Einzelgarage(mit elektrischem Garagentor) mit Carport
  - ein PKW-Stellplatz (vor dem Hoftor)
- Durch den großzügigen Hof gibt es weitere Parkmöglichkeiten für PKWs.
- Gartenschuppen

**CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## Tout sur l'emplacement

Babenhausen gehört zum schwäbischen Landkreis Unterallgäu und ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Der liebenswerte Ort liegt etwa 25 km nordöstlich von Memmingen und gehört geografisch zur Donau-Iller Region. Der Ort ist bekannt als Sitz des Fuggerschlosses, in dem ein heute ein Fuggermuseum untergebracht ist. Die ehemalige Fuggerkirche St. Andreas in barocker Ausstattung ist eine weitere Sehenswürdigkeit.

Ulm erreichen Sie in circa 30 Minuten, ebenso wie den Memminger Flughafen. Die Memminger Innenstadt erreichen Sie bereits in etwa 20 Minuten, Kempten beispielsweise erreichen Sie in knapp 45 Minuten über die A7.

Babenhausen bietet eine hervorragende Infrastruktur. So finden Sie im Ort sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und drei Kindergärten, zwei Volksschulen sowie eine Mittelschule, eine Bücherei, zahlreiche Ärzte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel,...

Bezüglich Sport und Freizeit haben Sie hier die freie Auswahl:

Es gibt zahlreiche Vereine, dazu Sportanlagen, ein großes Reitgelände (direkt gegenüber der Immobilie), Angelmöglichkeiten, Tennisplätze, Minigolf, viele schöne Wanderwege in die Umgebung, eine Sommer-/Winter-Eisstockbahn, ein Naturfreibad mit Liegewiesen und viele Kinderspielplätze. Zahlreiche gastronomische Angebote runden das Angebot ab.



**CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 38.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
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. Heizungsart: Fußbodenheizung, Energieträger: Gas  
Aktueller Energieausweis vorhanden.

**CODE DU BIEN: 25413024 - 87727 Babenhausen**

## Contact

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

André Steidle

---

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

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

---

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