

Dirlewang – Mindelheim

# \*Energieeffizientes EFH mit Bussystem und traumhaftem Weitblick\*

CODE DU BIEN: 23413025



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

PRIX D'ACHAT: 880.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 442 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

- 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: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23413025
Surface habitable	ca. 208 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	880.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## 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: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## 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: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## 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.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## Une première impression

Dieses besondere und elegante Anwesen verfügt über ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einer wundervollen Hanglage mit einem ca. 442 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches einen traumhaften Weitblick bietet. Schon im Entrée erkennt man die elegante Handschrift des Wohnkonzeptes, welches man im ganzen Haus wiederfindet. Mit 5 Zimmern, 2 Bädern und einer sehr gelungenen Raumaufteilung, schafft die Immobilie in jeder der 3 Etagen ein warmes und besonderes Wohngefühl. Hochwertige Landhausdielen, ansehnliche Sockelleisten, elegante Stuckdecken, charakteristische klassische Türen, bis hin zu den Einbauschränken und der vollausgestatteten Küche, wurde hier mit viel Liebe zum Detail alles aus einer Hand gestaltet. Zusätzlich zeichnet sich das Anwesen durch das integrierte Bussystem aus. Dadurch lässt sich die technische Infrastruktur bequem und einfach digital steuern und überblicken. Alle Wohnräume sind mit bodentiefen Fenstern versehen, erstrahlen somit geradezu in hellem Licht und bieten aufgrund der besonderen Lage einen traumhaften Weitblick ins Mindeltal. Beheizt wird ihr neues Zuhause mit einer Fußbodenheizung und einem ansehnlichen Kamin im Wohn- und Esszimmer, welcher für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Der Gartenbereich wurde ebenfalls liebevoll gestaltet. Hier finden Sie einen hochwertigen Gartenpavillon mit einer Grillstation, ideal für gesellige Abende im Freien. Zusätzlich steht Ihnen ein Gartenhaus zur Verfügung, das als zusätzlicher Stauraum oder als Werkstatt genutzt werden kann. Insgesamt bietet dieses liebevoll gestaltete Wohnhaus einen Rückzugsort der besonderen Art! Es besticht durch sein ansprechendes Erscheinungsbild, welches sowohl von außen als auch von innen beeindruckt und glänzt zusätzlich mit vielen weiteren Details. Lassen Sie sich von der Eleganz des Hauses verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## Détails des commodités

- \* 4 Schlafzimmer
- \* 2 Bäder
- \* Wohn- und Esszimmer mit Loungbereich im "Wintergarten"
- \* Traumhafter Weitblick ins Mindeltal aus allen Wohnräumen
- \* Kamin
- \* Bussystem (Gira)
- \* Wundervoll durchdachtes Wohnkonzept im gesamten Haus
- \* Einbauschränke vom Schreiner gefertigt.
- \* Vollausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten
- \* Fußbodenheizung
- \* Hochwertiger Gartenpavillon mit Grillstation
- \* Gartenhaus
- \* Garage für einen PKW
- \* Stellplatz für einen zusätzlichen PKW

CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## Tout sur l'emplacement

Das Anwesen befindet sich einem idyllischen Ort, ganz in der Nähe von Mindelheim, welches sich durch eine malerische Landschaft mit Hügeln, Wiesen und Feldern auszeichnet und somit viel Ruhe und reichlich Gelegenheit zur Naherholung bietet. Durch die Nähe zu Mindelheim und der Autobahn A96, bietet sich somit eine perfekte Balance zwischen einer ruhigen und familiären Wohnumgebung und einer guten Infrastruktur. In Mindelheim finden Sie eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergärten und weiterführende Schulen, Ärzte sowie eine gute Anbindung durch Bus und Bahn ins Umland.

CODE DU BIEN: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 23413025 - 87742 Dirlewang – Mindelheim

## Contact

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

André Steidle

---

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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