

Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## Maison individuelle ou bifamiliale dans un quartier calme et familial

**CODE DU BIEN: 25413035**



**PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 779 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

- 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: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25413035	Prix d'achat	780.000 EUR
Surface habitable	ca. 178 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée
Année de construction	2020		
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	16.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2029	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

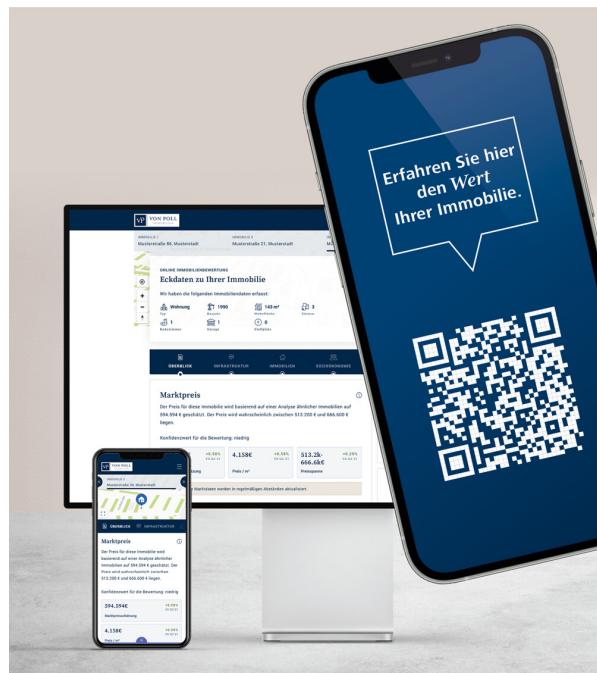
CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

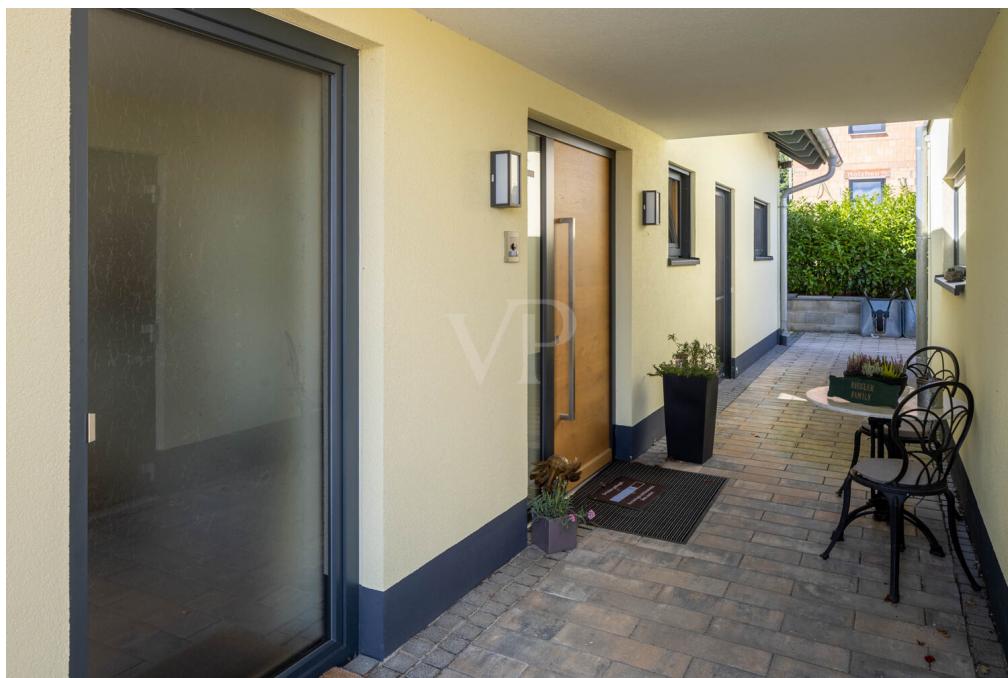
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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?

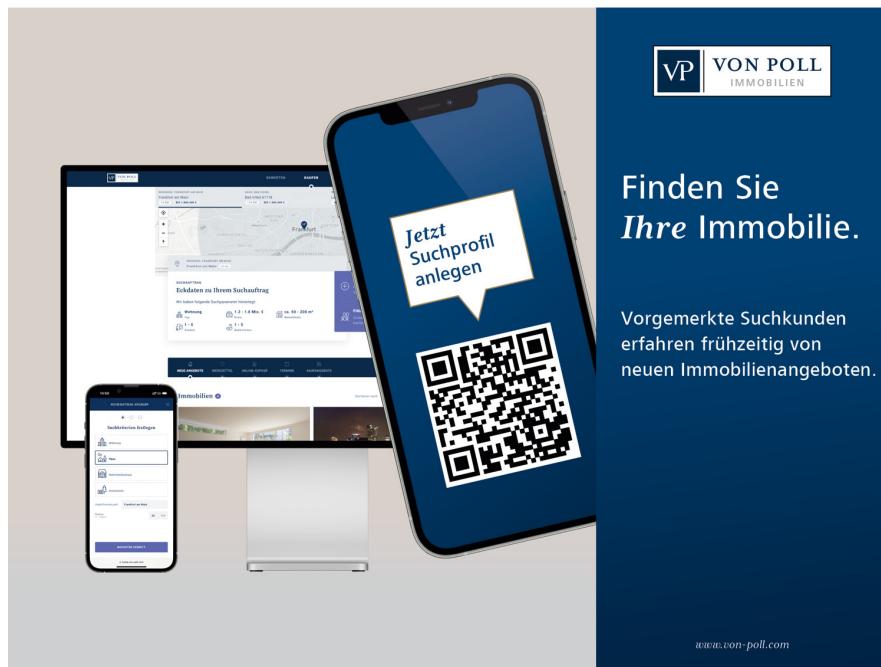
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## 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: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété



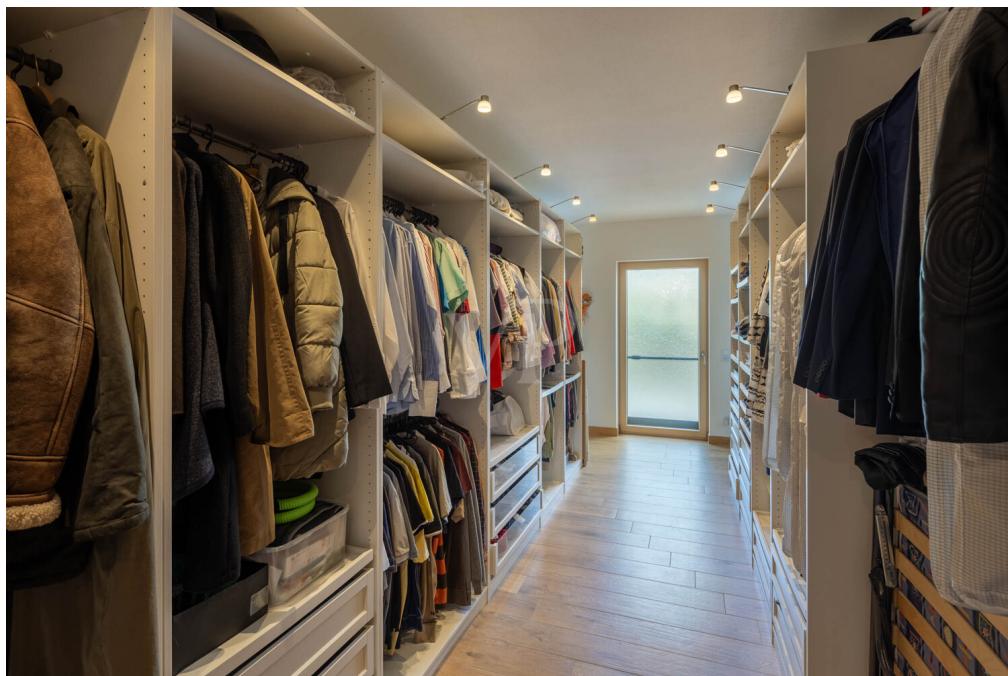
CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben**

## Une première impression

Cette maison individuelle quasi neuve, construite en 2020, séduit par son architecture moderne, ses prestations haut de gamme et son atmosphère de vie exceptionnellement agréable. Avec une surface habitable généreuse d'environ 178 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 779 m<sup>2</sup>, la propriété offre des conditions idéales pour une vie raffinée au sein d'un nouveau lotissement calme et familial. Un atout majeur réside dans la conception de la maison, qui permet la création d'un espace de vie supplémentaire sous les combles. Un étage supplémentaire d'environ 128 m<sup>2</sup> peut être aménagé selon les envies de chacun : chambres supplémentaires, bureau spacieux ou espaces de loisirs polyvalents. Ce potentiel d'agrandissement est précieux, offrant à la maison une grande flexibilité et un confort de vie accru. La propriété convient ainsi parfaitement à une vie adaptée aux seniors ou à une famille bi-familiale. Dès l'entrée, un hall spacieux et accueillant séduit. De là, on accède à un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine, baigné de lumière grâce à de larges fenêtres, créant une atmosphère lumineuse et chaleureuse. La cuisine moderne et aménagée est équipée d'appareils haut de gamme et s'intègre harmonieusement à l'espace de vie. Un élégant carrelage imitation bois souligne l'ambiance raffinée et contribue à une atmosphère agréable. La maison comprend quatre pièces, dont deux chambres confortables et un dressing spacieux pour plus de praticité. Deux salles de bains modernes, baignées de lumière naturelle et dotées d'équipements de qualité, complètent l'aménagement bien pensé et garantissent un confort optimal. La maison se distingue également par son efficacité énergétique. Une pompe à chaleur moderne, classée A+, associée à un chauffage au sol, assure un confort thermique idéal toute l'année tout en minimisant les coûts d'exploitation. Deux garages attenants offrent un vaste espace pour les véhicules et des rangements supplémentaires. L'espace extérieur est tout aussi soigné. Une grande terrasse exposée plein sud, agrémentée de deux espaces couverts et de brise-soleil et brise-vent, permet d'en profiter toute l'année et invite à la détente en plein air. La piscine adjacente promet de la fraîcheur lors des chaudes journées d'été et fait de cette propriété spacieuse et facile d'entretien un véritable havre de paix. Cette maison sans sous-sol séduit par son agencement clair, son potentiel d'aménagement des combles et ses finitions haut de gamme. L'alliance de matériaux élégants, d'un plan bien défini et d'un confort optimal en fait une demeure idéale pour les couples comme pour les familles. Située au calme dans un nouveau lotissement résidentiel, elle offre un cadre de vie agréable et une excellente qualité de vie. Avec deux salles de bains, deux garages, une piscine et une conception résolument moderne et écoénergétique, cette propriété est un véritable coup de cœur pour les plus exigeants.

CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

## Détails des commodités

- \* Wärmepumpe (A+)
- \* Fußbodenheizung
- \* Fliesen in Holzoptik
- \* Dachgeschoss mit ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich zum Ausbau vorbereitet
- \* Vier Zimmer (EG)
- \* EG ausgelegt auf Ebenerdiges Wohnen im Alter
- \* Davon 2 Schlafzimmer
- \* Tageslichtbad mit Whirlpool & Dusche
- \* Tageslichtbad mit Dusche
- \* Ankleidezimmer
- \* Vollausgestattete Küche mit Borakochfeld und weiteren hochwertigen Elektrogeräten
- \* Große Sonnenterrasse mit zwei Überdachungen und Sonnen- und Windschotts (elektrisch)
- \* Pool
- \* Gartenhaus
- \* Zwei Garagen
- \* weitere Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im oberen Teil eines hoch gelegenen Wohnaugebietes im Ortsteil Hasberg von 87757 Kirchheim in Schwaben. Durch die erhöhte Lage genießt man eine besonders ruhige Wohnatmosphäre sowie einen schönen Ausblick auf die Umgebung. Das Neubaugebiet selbst ist modern gestaltet, familienfreundlich angelegt und bietet ein harmonisches Wohnumfeld.

Kirchheim in Schwaben liegt im schwäbischen Landkreis Unterallgäu und bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Über die nahegelegene B300 sind Mindelheim, Krumbach sowie Memmingen schnell erreichbar. Auch die Autobahn A96 (München–Lindau) ist in wenigen Fahrminuten zugänglich, wodurch die Region für Pendler besonders attraktiv ist.

Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind im nahegelegenen Kirchheim vorhanden. Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgen zahlreiche Vereine, Rad- und Wanderwege sowie das nahegelegene Naherholungsgebiet im Allgäu.

Die Neubausiedlung selbst bietet ein angenehmes, sicheres Umfeld mit hohem Wohnwert – ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah und gleichzeitig verkehrsgünstig wohnen möchten.

**CODE DU BIEN: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2029.

Endenergiebedarf beträgt 16.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben**

## 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)