

Ungerhausen

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit 2 Wohneinheiten, 3 Garagen & Garten – ideal für Mehrgenerationen oder Kapitalanleger

CODE DU BIEN: 26413024



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

**PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 777 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26413024</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 280,55 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>9</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1975</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>750.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2017</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Piscine, Sauna, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Granulé</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>21.06.2036</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>121.64 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Pellet</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>D</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1975</b>

CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## 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: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## 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: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## La propriété



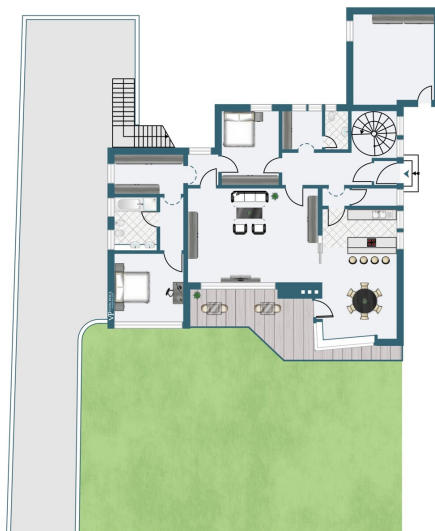
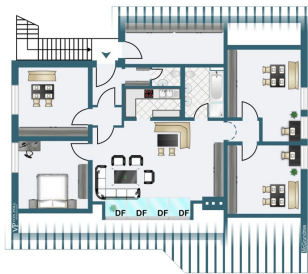
CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## La propriété



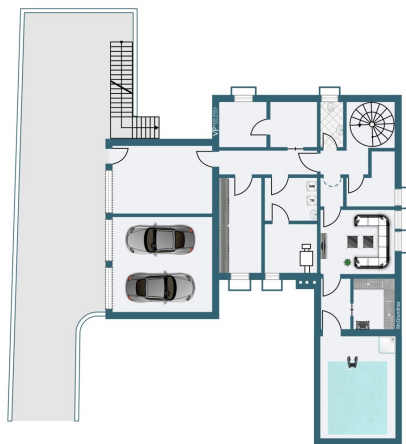
CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Memmingen und Umgebung.

Partner-Shop Memmingen | Roßmarkt 2 | 87700 Memmingen  
T.: 08331 - 49 84 88 0 | memmingen@von-poll.com

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



Hier direkt zur  
**Online-**  
Immobilien-  
bewertung

**CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen**

## Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1975 überzeugt mit einer soliden Massivbauweise, einer großzügigen Wohnfläche von ca. 280,55 m<sup>2</sup> sowie einem ca. 777 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der beiden Wohneinheiten eignet sich die Immobilie ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Südseite des Hauses begeistert mit großen Fensterflächen, einer geschützten Terrasse und einem weitläufigen Garten, der viel Raum für Erholung und gemeinsame Stunden im Freien bietet. Die gelungene Kombination aus hellen Fassadenflächen, Holzelementen und dem ansprechend gestalteten Außenbereich verleiht der Immobilie einen zeitlosen und gepflegten Charakter.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche, mehrere flexibel nutzbare Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Nebenräume wie Garderobe und Ankleidezimmer. Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und die Modernisierung im Jahr 2017 unterstreichen den sehr gepflegten Zustand der Immobilie.

Das Dachgeschoss bildet eine eigenständige Wohneinheit mit vier Zimmern, Badezimmer und Abstellraum. Die Wohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete von 900 € vermietet und bietet somit zusätzliches Ertragspotenzial.

Insgesamt stehen neun Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und zwei Badezimmer, zur Verfügung und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Das Untergeschoss rundet das Angebot mit drei Garagen, mehreren Kellerräumen, einem Heizungsraum sowie einem Ruhe- und Saunabereich ab. Eine Pellet-Zentralheizung, eine Entkalkungsanlage und eine Videoüberwachung sorgen für zusätzlichen Komfort.

Dieses Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine gepflegte Ausstattung – eine attraktive Immobilie für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

**CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen**

## Détails des commodités

### Haus allgemein:

- Keller-, Erd- und Dachgeschoss
- Massive Bauweise
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Pellet-Zentralheizung
- Entkalkungsanlage
- Videüberwachung

### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Büro
- Badezimmer
- Separates WC
- Diele
- Windfang
- Ankleidezimmer
- Gardrobe

### Dachgeschoss:

Derzeit wird die Wohnung für eine monatliche Kaltmiete von 900 € vermietet.

- Vier Zimmer mit unterschiedlichen Größen
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Windfang
- Abstellraum

### Untergeschoss:

- drei Garagen
- Heizungsraum
- zwei Kellerräume
- Flur
- Ruheraum
- Saunabereich
- WC

**CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Ungerhausen ist eine ruhige, attraktive Gemeinde im Unterallgäu mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und naturnaher Lebensqualität. Die Nähe zu Memmingen und zur A96 bietet eine hervorragende Anbindung und flexible Mobilität.**

**Die überschaubare Gemeinschaft schafft ein behagliches Wohnambiente, das sowohl Familien als auch Alleinstehende und Paare anspricht. Hier verbinden sich Privatsphäre und ein freundliches Miteinander.**

**Bildungseinrichtungen wie Kindergarten St. Nikolaus und Grundschule sind in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar. Gesundheitsversorgung, Sportplätze, Spielplätze und das Gasthaus Adler liegen ebenfalls in bequemer Nähe. Mehrere Bushaltestellen, darunter Ungerhausen Siedlung in einer Minute zu Fuß, sorgen für gute öffentliche Anbindung.**

**Ungerhausen vereint naturnahe Ruhe, solide Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten – ideal für alle, die ein behagliches und lebendiges Zuhause suchen.**

**CODE DU BIEN: 26413024 - 87781 Ungerhausen**

## 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)**