

Mauerstetten

## Zweifamilienhaus mit Historie

???????? ??????????: 25142030



???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 330 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 703 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

?? ??? ??????

|                                 |                                                             |                                 |                                                                                                  |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25142030                                                    | ????? ???????                   | 749.000 EUR                                                                                      |
| ???????????                     | ca. 330 m <sup>2</sup>                                      | ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,98 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises            |
| ?????? ???????                  | ?????????????? ??????                                       |                                 |                                                                                                  |
| ?????????                       | 10                                                          |                                 |                                                                                                  |
| ????????????? ???<br>?????????? | 5                                                           | ????? ??????????????            | 2019                                                                                             |
| ??????????                      | 2                                                           | ?????????                       | ???????                                                                                          |
| ????? ??????????????            | 1950                                                        | ???????????????                 |                                                                                                  |
| ?????? ??????????????           | 3 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ??????? | ?????????????????????<br>?????? | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                                            |
|                                 |                                                             | ????????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                             | 110.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 18.01.2033            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2012           |

??????? ???????? : 25142030 - 87665 Mauerstetten

?? ????????



??????? ?????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

?? ????????



??????? ???????? : 25142030 - 87665 Mauerstetten

?? ????????



??????? ???????? : 25142030 - 87665 Mauerstetten

?? ????????



??????? ?????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

?? ????????



??????? ???????? : 25142030 - 87665 Mauerstetten

?? ????????



??????? ???????? : 25142030 - 87665 Mauerstetten

?? ????????



??????? ???????? : 25142030 - 87665 Mauerstetten

?? ????????



??????? ?????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus / Mehrgenerationenhaus in Mauerstetten mit Historie.

Dieses dreistöckige Haus, erbaut ca. Jahr 1950, besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 330 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist laufend modernisiert und renoviert worden (letzte Modernisierung 2019). Die Grundstücksgröße beträgt ca. 703 m<sup>2</sup>.

Das Zweifamilienhaus verfügt über zwei separate Wohneinheiten.

Die exklusive Wohnung im Erdgeschoss, mit insgesamt ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über 2 Schlafzimmer, einem Wohnzimmer mit Zugang zum herrlichen, neuwertigen Wintergarten inkl. Kamin, einer Küche mit direktem Ausgang auf eine der beiden Terrassen, das hochwertig ausgestattete Badezimmer, einem separaten Gäste WC und den großzügigen Eingangs / Garderobenbereich.  
Diese Wohnung wird derzeit als Ferienwohnung vermietet.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Jahr 2012 wurde die Heizungsanlage erneuert. Ein Anschluss für Fernwärme ist bereits vorhanden.

Die zweite Wohnung, mit ca. 200 qm Wohnfläche, welche sich über das 2. und 3. Obergeschoss zieht, bietet insgesamt 3 Schlafzimmer, eine Küche, einen separaten Ankleideraum, ein Badezimmer ein Gäste WC und einem aussergewöhnlichen Wohn / Esszimmer, mit beachtlicher Raumhöhe.  
Über eine Treppe, gelangen Sie von dort ins Dachgeschoss. Hier ist ein weiterer großer Wohnraum und ein Arbeitszimmer.

Genießen Sie erholsame und ruhige Stunden im Garten mit zwei schönen Terrassen. Im Obergeschoss lädt der Balkon mit Südausrichtung der Wohnung zum Verweilen im Freien ein.

Diese Immobilie bietet sich sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Vermietung an. Erleben Sie exklusiven Wohnkomfort in einem ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Umfeld.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Eine Besichtigung kann gerne nach Vorlage eines Finanzierungsnachweis über die Höhe der Kaufpreissumme vereinbart werden.

Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

???????????????? ???? ?????????

- Ziegelmassivbauweise
- Gewölbedecken
- Ölheizung
- Holz / Kunststofffenster
- Garage, Stellplatz im Freien ( 3 Stück )
- Solar
- Fernwärmeanschluss
- Teilunterkellert
- 2 separate Wohneinheiten
- teilweise Fußbodenheizung
- 2 Terrassen
- Wintergarten ( 2012 )
- Kamin

??????? ?????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

??? ??? ??? ???????????

Mit rund 3.200 Einwohnern ist Mauerstetten eine lebendige Gemeinde im Allgäu. Der Ort verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis mit zahlreichen Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe. Die Kommune bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Alltag ihrer Bürgerinnen und Bürger angenehm gestaltet. Dazu zählen eine Bäckerei, ein Hausarzt sowie mehrere Gaststätten, die zur kulinarischen Vielfalt beitragen. Familien profitieren von einer örtlichen Grundschule und einem Kindergarten. Für sportliche und gesellschaftliche Aktivitäten stehen mehrere Sport- und Spielplätze zur Verfügung, sowie eine Mehrzweckhalle, die als Zentrum des Vereinslebens und Ort vielfältiger Veranstaltungen dient.

Ausflugsmöglichkeiten:

- Reutwaldpfad:

Ein geohistorischer Themenweg von etwa 4 Kilometern Länge, der Landschaft, Geologie und Sagenwelt miteinander verbindet. Rund 20 Stationen – darunter ein Hügelgrab und Figuren aus der keltischen Mythologie – laden zum Entdecken ein. Der Weg ist familienfreundlich und auch für Nordic Walking geeignet.

- Radtouren:

Die Umgebung von Mauerstetten bietet zahlreiche Rad- und Mountainbike-Touren durch malerische Landschaften. Beliebte Routen sind beispielsweise die „Altstadt Kaufbeuren – Bergblick Runde“ (34,2 km) oder die „Bachtelsee-Ausblick – Wertachschleife Runde“ (26 km).

- Naturerlebnisse:

Neben dem Reutwaldpfad laden die umliegenden Wälder und Felder zu Spaziergängen und Naturbeobachtungen ein. Ein Barfußpfad sowie verschiedene Rastplätze bieten zusätzliche Erlebnisse für Groß und Klein.

??????? ?????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 110.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25142030 - 87665 Mauerstetten

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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