Babenhausen

Energieeffizientes Einfamilienhaus (Bestand: Massiv Blockhaus Neubau: Holzständer) zu verkaufen

??????? ????????: 25413024

???? ??????: 560.000 EUR • ?????????: ca. 151 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 888 m²

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25413024
?????????	ca. 151 m²
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	1
???? ??????????	2000
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 7 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	560.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????? ???????
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????????????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.12.2031
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	38.40 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2021

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

?? ???????

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

?? ???????

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

?? ???????

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

?? ???????

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

?? ???????

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

?? ???????

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

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

Energieeffizientes Einfamilienhaus

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus vereint Wohnqualität mit nachhaltiger Technik und einer naturnahen Lage. Das Anwesen befindet sich idyllisch am ruhigen Ortsrand. Eingebettet in eine leichte Hanglage bietet es auf einem ca. 888 m² großen Grundstück ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Mit einer Wohnfläche von ca. 151 m² empfängt das Haus seine Bewohner mit Großzügigkeit und optimaler Raumaufteilung. Im Erdgeschoss bilden drei helle, luftige Zimmer das Herzstück.
Die Zimmer bieten direkten Zugang zum Garten sowie zur Terrasse, sodass der Innenraum mit dem Blick ins Grüne verschmilzt – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden oder gesellige Runden.

Ein stilvoller Kaminofen betont die wohnliche Atmosphäre, während die Solnhofer Natursteinplatten auf dem Boden eine hochwertige und zeitlose Basis bieten.

Seitlich angeschlossen erstreckt sich die Küche, die mit ihrer funktionalen Gestaltung und Ausstattung das kulinarische Zentrum des Hauses bildet. Ein angrenzender Essbereich bietet Platz für gesellige Mahlzeiten im Kreis der Familie. Über ein weiteres Zimmer verfügt das Erdgeschoss.
Das Duschbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, stilvollen Fliesen und einer geschmackvollen Armatur ausgestattet.

Eine Treppe führt ins Obergeschoss, wo sich vier Schlafzimmer befinden. Hier genießen Ihre Familie und Gäste Ruhe.
Ein Gäste-WC komplettiert das Obergeschoss.

Ob Sie als Familie Lebensraum, flexible Gestaltungsmöglichkeiten, nachhaltige Energielösungen oder einfach ein besonders gesundes und angenehmes Wohnklima suchen – dieses Haus erfüllt alle Ansprüche an modernes und nachhaltiges Wohnen in bester Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Möglichkeit, Ihnen dieses Anwesen persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

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

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

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

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

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.

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.12.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 38.40 kwh/(m²*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 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.Heizungsart: Fußbodenheizung, Energieträger: Gas
Aktueller Energieausweis vorhanden.

??????? ????????: 25413024 - 87727 Babenhausen

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

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

André Steidle

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

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

www.von-poll.com