

Aitrach – Aitrach

Einfamilienhaus mit großem Garten

???????? ??????????: 24413003



www.von-poll.de

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 123,55 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 1.031 m²

??????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

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

???????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

?? ??? ??????

???????? ?????????	24413003	????? ??????	395.000 EUR
???????????	ca. 123,55 m ²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????		???????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????? ???	4		
???????????		????? ??????????????	2005
???????????	2	?????????	?????????
????? ?????????????	1965	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ???????	????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	243.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	29.04.2032	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????		

???????? ??: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

?? ???????



???????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ?????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

?? ???????



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

???????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

?? ????????



??????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

?? ????????



??????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

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

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 steht auf einem ca. 1031 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 166 m². Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 2 WCs und zwei Badezimmer. Außerdem stehen den Bewohnern ein Balkon und eine Terrasse zur Verfügung, um die sonnigen Tage im Freien zu genießen. Im Jahr 2005 wurde das Haus umfangreich modernisiert und renoviert. Dabei wurden das Dach, die Heizung, die Fliesen im Erd- und Kellergeschoss, der Teppichboden im Obergeschoss sowie die Elektrik teilweise erneuert. Auch das Dach über der Garage wurde erneuert, um einen optimalen Schutz für die Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Ölzentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und schafft eine gemütliche Atmosphäre im ganzen Haus. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die praktische Raumaufteilung ermöglicht es, die verschiedenen Zimmer nach den persönlichen Bedürfnissen einzurichten. So bietet das Haus eine angenehme Wohnqualität. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren in der Natur ein. Trotz der Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und gut erreichbar. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus viel Potential für eine individuelle und gemütliche Gestaltung. Die Ausstattung und die Lage machen es zu einem attraktiven Zuhause für Familien oder Paare. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

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

Das Einfamilienhaus wurde 1965 erbaut. Es ist seit Juli 2013 vermietet.
Folgende Renovierungen wurden in den Jahren 2005-2006 durchgeführt

- neues Dach
- Heizung
- Badezimmer
- Fliesen im Erd- und Kellergeschoss
- Teppichboden im Obergeschoss
- teilweise Elektrik
- Dach auf der Garage

Renovierungsarbeiten 2013

- Haustür
- Fenster im Badezimmer
- Fenster im Flur
- 3 Balkontüren

Renovierungsarbeiten 2022

- Balkon
- Auffahrt

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein

- Keller, Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss
- Gesamtwohnfläche ca. 165,60 m².
- 2-fach verglaste Holzfenster und teilweise 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Ölzentralheizung

Kellergeschoss:

- drei Kellerräume
- Heizungsraum
- Tankraum
- Boden gefliest

Erdgeschoss:

- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC
- Gästezimmer
- Flur
- Windfang und massive Treppe zum Keller und Obergeschoss

- Der Bodenbelag besteht aus Fliesen.

Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer mit Balkonzugang
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Bodenbelag Teppich

Dachgeschoss:

- Studio
- Badezimmer mit Dusche
- Bodenbelag Teppich

Außenbereich:

- ein Balkon und eine Terrasse auf der Süd-/Ostseite des Hauses
- zwei Garagenplätze

??????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

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

Aitrach, eine idyllische Gemeinde im Landkreis Ravensburg, empfängt Sie mit ländlichem Charme und natürlicher Schönheit. Die reizvolle Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, grünen Wiesen und malerischen Wäldern. Inmitten dieser beschaulichen Landschaft liegt Aitrach, eine Gemeinde, die sich durch eine entspannte Atmosphäre und eine freundliche Gemeinschaft auszeichnet. Das Dorfleben ist geprägt von einer gelungenen Mischung aus Tradition und Moderne. Historische Gebäude und charmante Bauernhäuser verleihen dem Ort einen authentischen Charakter, während moderne Annehmlichkeiten und Dienstleistungen den Bewohnern ein komfortables und zeitgemäßes Lebensumfeld bieten. Die Umgebung von Aitrach ist ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die Umgebung und laden zu erholsamen Spaziergängen oder aktiver Freizeitgestaltung ein. Die Nähe zu größeren Städten wie Ravensburg und Memmingen ermöglicht es den Aitrachern, dörfliche Idylle zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen. Ob kulturelle Veranstaltungen, Einkaufsmöglichkeiten oder kulinarische Erlebnisse, Aitrach bietet eine gute Anbindung an vielfältige Freizeit- und Unternehmungsmöglichkeiten. Aitrach steht somit nicht nur für eine geografische Lage, sondern auch für ein Lebensgefühl, das von Ruhe, Naturverbundenheit und Gemeinschaftssinn geprägt ist. Willkommen in Aitrach, wo sich das Beste aus traditionellem Dorfleben und moderner Lebensqualität harmonisch verbindet.

??????? ?????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 243.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24413003 - 88319 Aitrach – Aitrach

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

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

André Steidle

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu
E-Mail: memmingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com