

Memmingen

Neuwertiges KFW 55 Reiheneckhaus in Amendingen

????????? ??????????: 25413037



www.von-poll.de

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 136,6 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 262 m²

??????? ???????: 25413037 - 87700 Memmingen

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

??????? ?????????: 25413037 - 87700 Memmingen

?? ??? ??????

??????? ?????????	25413037	????? ???????	575.000 EUR
???????????	ca. 136,6 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	?????????	????????
????? ????????????	2019	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ???????????	????????	????????, WC
	?????? ????????????,		????????????, ?????,
	1 x ???????		????????????????
			????????

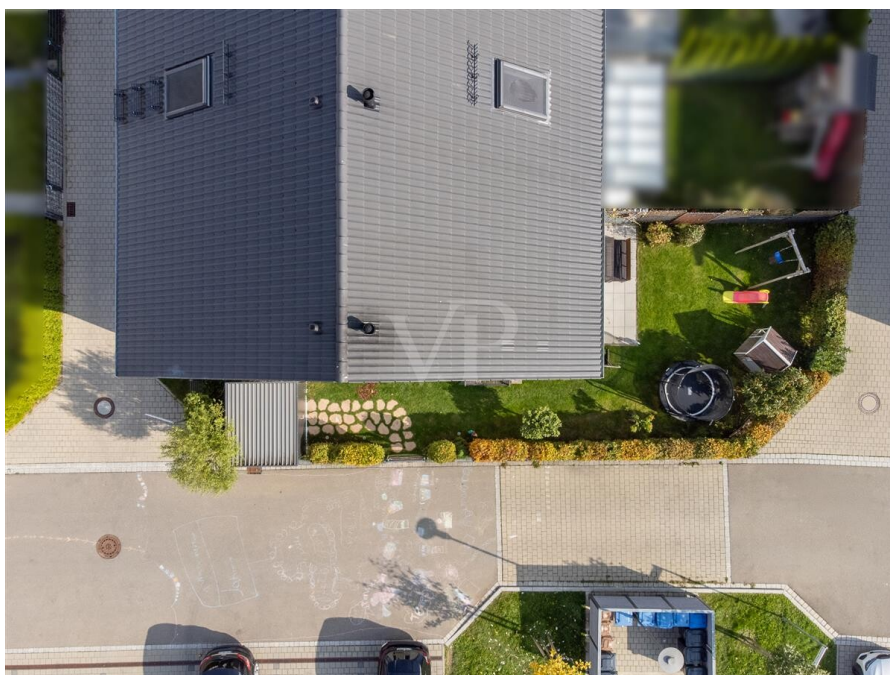
??????? ???????: 25413037 - 87700 Memmingen

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	56.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	27.07.2030	?????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2019

??????? ???????? : 25413037 - 87700 Memmingen

?? ????????



??????? ???????? : 25413037 - 87700 Memmingen

?? ????????



??????? ???????? : 25413037 - 87700 Memmingen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



??????? ???????? : 25413037 - 87700 Memmingen

?? ????????



??????? ???????? : 25413037 - 87700 Memmingen

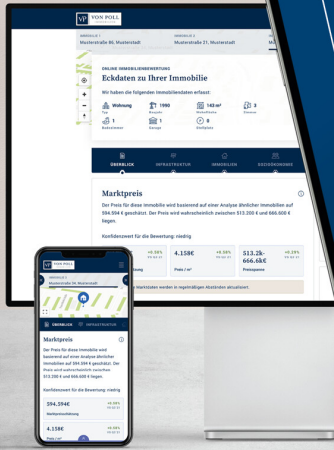
?? ????????



??????? ???????? : 25413037 - 87700 Memmingen

?? ????????





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

??????? ???????? : 25413037 - 87700 Memmingen

?? ????????



??????? ?????????: 25413037 - 87700 Memmingen

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

Dieses neuwertige Reiheneckhaus aus dem Jahr 2019 bietet moderne Wohnqualität auf ca. 136,6 m² Wohnfläche und steht auf einem ca. 262 m² großen Grundstück in einem durch Teilungserklärung aufgeteilten Wohnensemble. Die Immobilie befindet sich in einem ansprechenden Zustand und überzeugt durch gehobene Ausstattungsmerkmale sowie eine gut durchdachte Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen mit zwei Vollgeschossen. Bereits beim Betreten des Erdgeschosses fällt die großzügige, lichtdurchflutete Gestaltung auf. Der offene Küchen- und Essbereich ist ein zentrales Highlight: Die moderne Einbauküche ist mit einer hochwertigen Keramikarbeitsplatte und Geräten der Marke Siemens (Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine, Dunstabzug, Kühlschrank- und Gefrierkombination) ausgestattet. Die Böden bestehen im Wohnbereich aus edlen Massivholzdielen, im Flur und Gäste-WC wurde pflegeleichter Fliesenbelag gewählt. Ein Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer sorgen für weiteren Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Alle Räume verfügen über LAN-Verkabelung und sind flexibel nutzbar. Die Fußböden im Schlafbereich sind mit Parkett ausgestattet, das Tageslicht-Badezimmer ist hochwertig gefliest und bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne sowie ein WC. Die dreifachverglasten Kunststofffenster schließen mit Rollläden ab und gewährleisten ein angenehmes Wohnklima.

Das Dachgeschoss bietet ein weiteres, großzügig geschnittenes Elternschlafzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer, ideal für das Arbeiten von zu Hause oder als Rückzugsort. Die effiziente Nahwärmeversorgung sorgt für wohlige Temperaturen.

Der Außenbereich umfasst eine gepflegte Terrasse mit angrenzender Grünfläche. Eine elektrisch betriebene Markise spendet an sonnigen Tagen Schatten. Der zusätzliche Stauraum im hochwertigen Biohort Gerätehaus mit Smartbase rundet das Angebot ab. Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit Photovoltaikanlage sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Das Haus wird zentral über einen Hausmeisterservice und einen Winterdienst betreut. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ein Hausgeld von 420,00 €. Das Objekt wurde als KfW-55-Massivhaus errichtet, was niedrige Verbrauchswerte und zeitgemäße Energiestandards garantiert.

Dieses Reiheneckhaus bietet beste Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf moderne Ausstattung, großzügige Raumverhältnisse und eine solide, neuwertige Bausubstanz legen. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 25413037 - 87700 Memmingen

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

Das Reiheneckhaus steht auf einem ca. 262 m² großen Grundstück und ist Teil eines durch Teilungserklärung (Wohnungseigentum) aufgeteilten Grundstücks.

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- neuwertig
- Massivhaus mit Kalksandstein
- KfW 55 Bauweise
- drei Etagen mit zwei Vollgeschossen
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Nahwärme
- Winterdienst & Hausmeisterservice
- monatliches Hausgeld in Höhe von 420,00 €
- 1x Garage und 1x Außenstellplatz

Erdgeschoss:

- moderne, hochwertige offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit einer hochwertigen Keramik Arbeitsplatte und folgenden Geräten: Dunstabzug, Kochfeld Induktion, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination alle Geräte von der Marke Siemens
- Böden sind mit Massivholzdielen ausgestattet & außer Flur und Gäste WC Fliesen
- Gäste WC
- Abstellkammer

Obergeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Parkett und im Bad mit Fliesen ausgestattet

- zwei Schlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer
- Arbeitszimmer

Außenbereich:

- Terrasse
- Grünfläche entlang der Immobilie
- Elektrische Markise
- Biohort Gerätehaus mit Smartbase
- durchgängige Buchenhecke als Sichtschutz
- eine Garage mit Sektionaltor und einer PV Anlage

- ein Stellplatz

??????? ???????: 25413037 - 87700 Memmingen

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

Memmingen, die traditionsreiche ehemalige Reichsstadt, liegt malerisch am Eingang zum Allgäu und ist weit über die Region hinaus als Stadt der Giebel, Fassaden, Tore und Türme bekannt.

Das liebevoll erhaltene, mittelalterliche Stadtbild verleiht der Altstadt einen einzigartigen Charakter und lädt zum Flanieren und Entdecken ein.

Die lebendige Altstadt bietet eine perfekte Mischung aus kulturellen Highlights, historischen Sehenswürdigkeiten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Über das ganze Jahr hinweg prägen traditionelle Veranstaltungen wie der Fischertag, das Kinderfest, das Stadtfest „Memmingen blüht“, der stimmungsvolle Christkindlesmarkt und das historische „Wallenstein“-Festival das Stadtleben – jeder Anlass ein echter Publikumsmagnet!

Mit rund 41.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie einem Einzugsgebiet von über 250.000 Menschen bietet Memmingen eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Dank der idealen Lage am Knotenpunkt der Autobahnen A96 und A7 genießen Sie beste Verbindungen in alle Richtungen: Lindau am Bodensee sowie die Alpenregionen Füssen und Oberstdorf sind in etwa 45 Minuten erreichbar. Die österreichische und die Schweizer Grenze liegen nur kurze Zeit entfernt. Nach Ulm fahren Sie circa 30 Minuten, die Metropolen München und Stuttgart erreichen Sie bequem in etwa einer Stunde.

??????? ?????????: 25413037 - 87700 Memmingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ???????: 25413037 - 87700 Memmingen

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

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

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