

Ottobeuren

# Zu verkaufen: Einfamilienhaus mit großem Grundstück

????????? ??????????: 26413002



????? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 144,7 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 1.022 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

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

???????? ??????????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ??? ??????

???????? ??????????	26413002
????????????	ca. 144,7 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
????????????? ???	4
??????????	
??????????	2
????? ??????????????	1971
?????? ??????????????	2 x ?????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	590.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ???????????????	2005
?????????	?????????????????????
??????????????	??????????
?????????	?????????, WC
	?????????????, ??????
	?????????????????
	?????????, ??????????

???????? ??????????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ????????????	167.19 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.02.2036	???????????? ???????????????? ????????????	F
????? ?????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1971



???????? ?????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ???????





??????? ???????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ????????



??????? ?????????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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





???????? ?????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

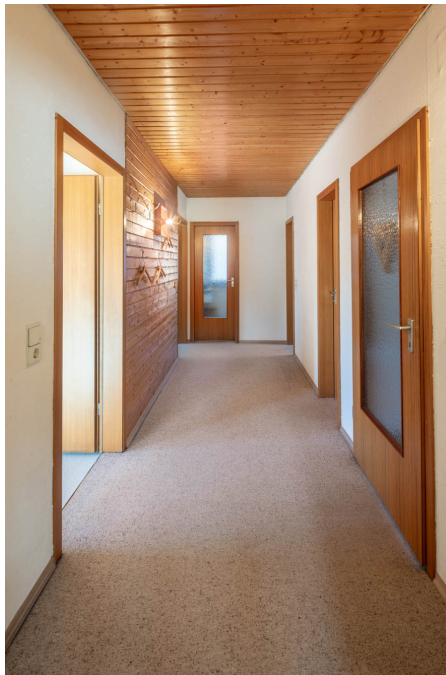
?? ???????





???????? ?????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ????????



??????? ?????????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ????????





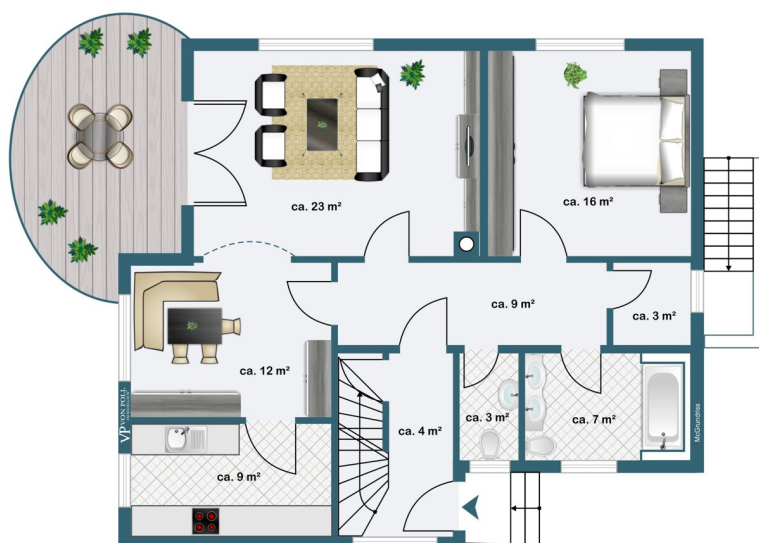
???????? ?????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ???????



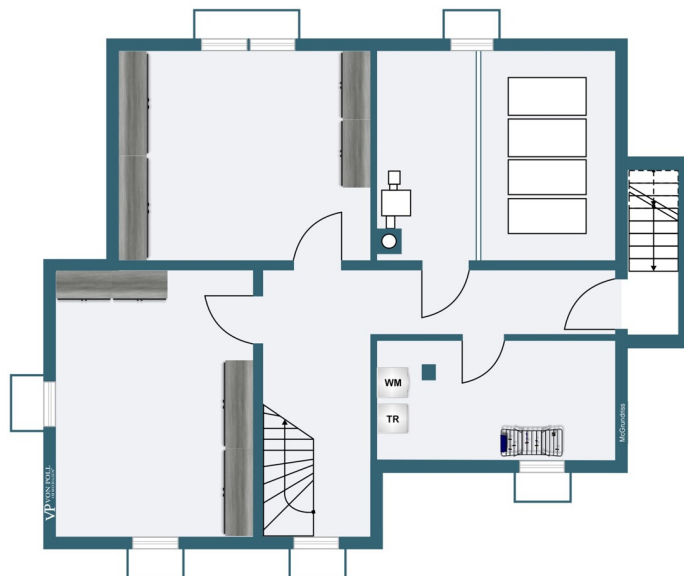
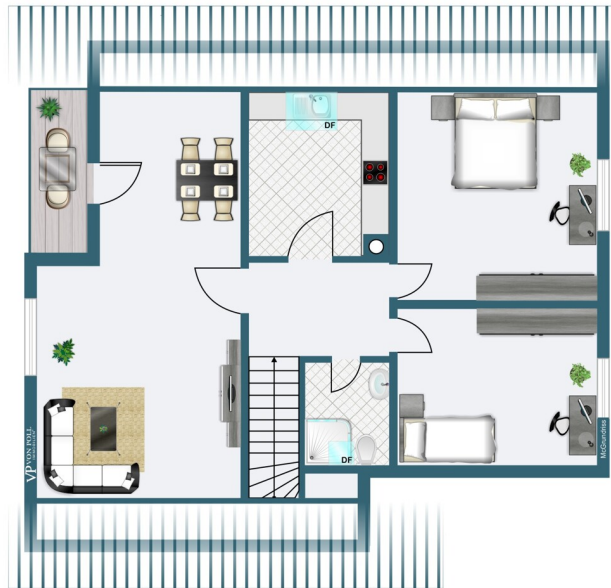
???????? ?????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ????????



??????? ???????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

?? ????????





??????? ???????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

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

Dieses Einfamilienhaus bietet viel Raum für individuelle Wohnideen und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 144,70 m². Vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie zusätzliche Wohn- und Aufenthaltsbereiche schaffen ideale Voraussetzungen für Familien oder alle, die Platz und Flexibilität schätzen.

Das 1971 erbaute Haus steht auf einem ca. 1.022 m² großen Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss erwarten Sie helle, gut geschnittene Räume. Die im Jahr 2005 erneuerten Fenster im Wohnzimmer sorgen für eine angenehme Lichtatmosphäre; im Zuge der Modernisierung wurde zudem die Südseite mit einem Vollwärmeschutz versehen, was sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkt.

Eine Öl-Zentralheizung gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte – ob Familienleben, Homeoffice oder Hobbybereich.

Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von großzügigen Gartenflächen über Spielbereiche bis hin zu ruhigen Sitzplätzen im Grünen. Hier genießen Sie Freiraum und Privatsphäre gleichermaßen.

Dank der Kombination aus solider Bausubstanz, großzügigem Platzangebot und Entwicklungspotenzial bietet diese Immobilie eine attraktive Basis für Ihre Zukunftspläne. Überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieses Hauses – wir freuen uns auf Ihre Anfrage zur Besichtigung.

??????? ????????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

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

Folgende Renovierungen wurden 2005 durchgeführt:

- Fenster im Ess- und Wohnzimmer
- Vollwärmeschutz Südseite

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Keller-, Erd- und Dachgeschoss
- Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- Öl-Zentralheizung

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- WC
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Schlafzimmer
- Bodenbelag aus Teppich und Fliesen

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer mit Balkon
- zwei Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Küche
- Bodenbelag aus Teppich und Fliesen

Untergeschoss:

- zwei Hobbyräume
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum

Außenbereich:

- Balkon auf der Südseite
- Terrasse auf der Südseite
- Garage
- zwei Stellplätze
- Werkzeugschuppen

??????? ???????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

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

Ottobeuren besticht als idyllische Marktgemeinde im Herzen Bayerns durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die Nähe zur Autobahn A7 sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Regionen. Als Verwaltungssitz bietet die Gemeinde eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung für Familien.

Kinderfreundlichkeit zeichnet Ottobeuren aus: Mehrere Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Grundschule, Realschule und Gymnasium liegen etwa 15 Gehminuten entfernt und gestalten den Schulweg sicher und bequem.

Freizeitangebote wie Spielplätze, der Kneipp-Aktiv-Park und das Freibad bereichern das Familienleben. Die medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken und der Klinik Ottobeuren ist in unmittelbarer Nähe gewährleistet. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Busstationen Ottobeuren Südbau und Marktplatz sind in 6 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar.

Ottobeuren bietet Familien ein sicheres, naturnahes und bestens versorgtes Zuhause – ein Ort voller Geborgenheit und Lebensqualität.



??????? ?????????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

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

**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.

??????? ???????: 26413002 - 87724 Ottobeuren

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

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

André Steidle

---

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

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

---

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