Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

Energieeffizientes Einfamilienhaus zu verkaufen

??????? ????????: 25413007

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 154 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 376 m²

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

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

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

?? ??? ?????

??????? ????????	25413007
?????????	ca. 154 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2019
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	649.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	?????????????????? ????????
??????????????? ?????	ca. 42 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	19.09.2030
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	7.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2019

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

?? ???????

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

?? ???????

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

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

?? ???????

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

?? ???????

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

?? ???????

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

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

?? ???????

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

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

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem modernen Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2019, das mit zeitgemäßem Design und durchdachter Architektur überzeugt. Diese attraktive Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet ideale Bedingungen für Familien, die nach einem geräumigen und zugleich geschmackvollen Eigenheim suchen. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen, aufgeteilt in 5 Zimmer und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 154 m². Beim Betreten des Hauses werden Sie durch einen Eingangsbereich empfangen, der mit hochwertigen Materialien gestaltet wurde und direkten Zugang zu den Hauptbereichen der Immobilie bietet. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht einfängt und eine freundliche sowie einladende Atmosphäre schafft. Der Wohnbereich ist direkt mit der modernen Küche verbunden, die über neueste Küchengeräte verfügt und viel Stauraum bietet. Eine separate Speiseschrank sorgt für zusätzlichen Platz. Dieses Objekt umfasst insgesamt vier helle und gut geschnittene Schlafzimmer. Drei dieser Räume befinden sich im Obergeschoss, welche sich zu Ihrer freien Gestaltung nutzen lassen. Abgerundet wird die obere Etage durch ein großzügiges Tageslicht-Badezimmer, das über eine Eckbadewanne sowie einer Dusche verfügt. Das vierte Schlafzimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Gästezimmer oder als Büro, um den Bedürfnissen des heutigen Arbeitens von Zuhause gerecht zu werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss. Der Außenbereich des Hauses präsentiert sich ebenso attraktiv wie das Innere. Ein gepflegter Garten mit einer großzügigen Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Eine Schaukel und ein Spielhäuschen sind vorhanden. Für Hobbygärtner gibt es hier ein Hochbeet und Obstbäume. Die Immobilie verfügt über eine Einzelgarage sowie zusätzliche zwei Stellplätze auf dem Grundstück, was den Komfort für Fahrzeughalter erhöht. Dank der im Jahr 2019 umgesetzten Bauweise nach neuesten energetischen Standards, punktet diese Immobilie mit einer exzellenten Energieeffizienz, die zu niedrigen Betriebskosten beiträgt. Dieses Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit durchdachter Funktionalität und bietet Ihnen eine hervorragende Lebensqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

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

Haus allgemein:
- doppeltverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden sowie Fliegengitter und Plissees
- Luft-Wärme-Pumpe
- PV-Anlage mit Akkuspeicher
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- Einzelgarage mit elektrischem Tor + Stromanschluss für das Elektroauto
- Entkalkungsanlage
- Glasfaseranschluss

Erdgeschoss:
- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- 2021 eingebaute Einbauküche mit Bora Kochfeld, Granit Arbeitsplatte, Backoffen (Neff) und eine Spülmaschine (AEG)
- Duschbad mit WC und Pissoir
- Gegensprechanlage
- LED Beleuchtungen
- Die Böden sind mit Vinyl und Fließen ausgestattet
- Holztreppe mit LED-Treppenbeleuchtung

Dachgeschoss:
- Drei Schlafzimmer
- Vollbad mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche und WC
- Nische für Arbeitsecke
- Balkon
- Die Böden sind mit Vinyl und Fließen ausgestattet
- LED Lampen
- in allen Zimmer gibt es LAN und TV Anschluss

Außenbereich:
- Einzelgarage (Stromanschluss für das Elektroauto)
- zwei Stellplätze

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

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

Ort und Lage: Volkratshofen ist ein charmantes Pfarrdorf in Oberschwaben, etwa 6 km südwestlich von der Stadtmitte Memmingens entfernt. Es liegt am Fuße des Hitzendorfer Feldes, unmittelbar an der A96, und bietet eine idyllische ländliche Atmosphäre mit guter Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Grenze von Baden-Württemberg macht den Ort besonders attraktiv für Pendler und Naturliebhaber. Infrastruktur und Umgebung: Der Ort gehört zur Stadt Memmingen und umfasst mehrere Weiler wie Hitzenhofen, Brunnen, Priemen und Illerfeld. Mit einer Fläche von 12,91 km² und einer Bevölkerungsdichte von etwa 105 Einwohnern pro km² bietet Volkratshofen eine ruhige Wohnlage mit einem ausgeprägten Gemeinschaftsgefühl. Bildungsangebote: Für Familien ist Volkratshofen ideal: Die Grundschule Memmingen-Volkratshofen befindet sich direkt im Ort. Zusätzlich gibt es eine Kindertageseinrichtung, die sich durch ihre kindgerechte Architektur und pädagogisch wertvolle Angebote auszeichnet. Freizeit und Gemeinschaft: Volkratshofen zeichnet sich durch eine aktive Dorfgemeinschaft mit zahlreichen Vereinen wie einem Musikverein, der Evangelischen Landjugend und Gartenbaufreunden aus. Veranstaltungen finden regelmäßig auf dem Dorfplatz oder in der Festhalle statt. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und familienfreundlichen Einrichtungen macht Volkratshofen zu einem idealen Wohnort für Menschen jeden Alters.

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 7.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.

??????? ????????: 25413007 - 87700 Memmingen / Volkratshofen – Volkratshofen

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

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

André Steidle

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com