Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Energieeffizientes (A+) Einfamilienhaus (KfW 55) zu verkaufen

VP azonosító: 25062036

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158,8 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 569 m^2

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Áttekintés

VP azonosító	25062036
Hasznos lakótér	ca. 158,8 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2016
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Elore gyártott alkatrészek
Hasznos terület	ca. 114 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.08.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	27.16 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Az ingatlan

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Az ingatlan

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Az ingatlan

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Az ingatlan

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Az ingatlan

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 158,80 m², das auf einem ca. 569 m² großen Grundstück liegt. Die im Jahr 2016 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand, erfüllt den KfW-55-Standard und wurde in Holzständerbauweise errichtet.
Dank der modernen Bauweise und der hochwertigen Ausstattung bietet das Haus idealen Wohnkomfort für Familien. Es verteilt sich auf Keller-, Erd- und Obergeschoss.

Zur Ausstattung gehören 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden sowie eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Wohnkomfort wird durch die großzügige Fußbodenheizung in allen Etagen erhöht. Ein Überwachungssystem und Bewegungsmelder im Eingangsbereich sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Das Erdgeschoss verfügt über einen modernen Eingangsbereich mit Freisprechanlage, eine voll ausgestattete Einbauküche, einen hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie eine praktische Speisekammer. Der Bodenbelag besteht aus einer Kombination aus hochwertigem Parkett und Fliesen, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgen.

Das Obergeschoss gliedert sich in zwei separate Bereiche. Der Elternbereich umfasst ein Schlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Balkon sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Der Kinder- und Gästebereich besteht aus einem Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon und einem weiteren Kinderzimmer. Ein zweites Badezimmer mit Dusche rundet dieses Stockwerk ab.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein gefliester Hobbyraum mit Fußbodenheizung, ein Technikraum, eine Waschküche sowie zwei zusätzliche Kellerräume zur Verfügung. Diese bieten ausreichend Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.
Der Außenbereich umfasst eine Terrasse und einen pflegeleichten Garten mit Gartenhaus.
Ein geschlossenes Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge bietet zusätzlichen Komfort.

Im Jahr 2024 wurden die kleineren Fenster ausgetauscht, der Sockelbereich und die Fensterbankanschlüsse wurden neu abgedichtet und die Immobilie neu verputzt. Diese Maßnahmen tragen zur Wertbeständigkeit der Immobilie bei und steigern ihre Attraktivität.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäße Technik.

Eine Besichtigung empfiehlt sich, um die Vorzüge dieses Angebots umfassend zu erleben. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese ansprechende Immobilie bei einem persönlichen Besuch näher vorzustellen.

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Részletes felszereltség

Im Jahr 2024 wurden folgende Renovierungen durchgeführt:
- Austausch der 7 kleineren Fenster
- Der Sockelbereich und Fensterbankanschlüsse wurde fachgerecht neu abgedichtet.
- Der Balkon wurde fachgerecht neu abgedichtet.
- Die Fassade wurde neu verputzt und gestrichen.

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:
- Keller-, Erd- und Obergeschoss
- KfW-55-Standard (Holzständerbauweise)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrische Rollläden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Überwachungssystem
- Bewegungsmelder im Eingangsbereich
- Einbauküche
- Fußbodenheizung

Erdgeschoss:
- Eingangsbereich mit Freisprechanlage
- Küche
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Bürozimmer
- Gäste-WC
- Speisekammer
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Der Bodenbelag besteht aus Parkett und Fliesen.

Obergeschoss:

Das gesamte Obergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Treppe teilt das Obergeschoss auf elegante Weise in zwei separate Bereiche auf.

Links befindet sich der Elternbereich:
- Elternschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Der Bodenbelag besteht aus Parkett und Fliesen.

Rechts befindet sich der Kinder- und Gästebereich.
- Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer
- Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.
- Der Bodenbelag besteht aus Parkett und Fliesen.

Kellergeschoss:
- gefliester Hobbyraum mit Fußbodenheizung.
- Technikraum
- Waschküche
- zwei weitere Kellerräume

Außenbereich:
- Balkon
- Terrasse
- Gartenhaus
- Garage mit zwei Stellplätzen

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Minden a helyszínrol

Lautrach liegt im malerischen Illerwinkel des Landkreises Unterallgäu, umgeben von Natur, Wäldern und Wiesen auf einer Anhöhe zwischen Lautrach und Iller.
Die Gemeinde bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege (z.B. Iller-Radweg) sowie eine Kneippanlage. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Tankstellen und Ärzte befinden sich in den unmittelbaren Nachbarorten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Autobahn A96 ist über die Ausfahrt Aitrach (ca. 5 km) schnell erreichbar, und die nächste Bahnstation befindet sich in Aichstetten (ebenfalls ca. 5 km entfernt). Zudem besteht eine Busverbindung nach Memmingen, das mit dem Auto in etwa 10 Minuten und der Flughafen Memmingen in etwa 15 Minuten erreichbar sind. Lautrach verbindet somit Natur, Ruhe und eine hervorragende Anbindung.

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 27.16 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
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.

VP azonosító: 25062036 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com