

Halblech

# Modernizált vidéki ház nagy kerttel és stílusos lakótérrel

VP azonosító: 25477046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.200 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25477046 - 87642 Halblech

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25477046 - 87642 Halblech

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25477046                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 270 m²                           |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 8                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 2007                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.250.000 EUR                                                                                      |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                          |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített                                                                                     |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25477046 - 87642 Halblech

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.09.2031  | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 38.60 kWh/m²a       |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                   |
|                                                   |             | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2021                |

VP azonosító: 25477046 - 87642 Halblech

## Az első benyomás

Ez a 2007-ben épült modernizált vidéki ház egy nagyjából 1200 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekszik, és a modern lakhatási kényelmet tágas szobákkal ötvözi. A körülbelül 270 m<sup>2</sup>-es lakóterület bőséges helyet kínál családok vagy igényes párok számára, akik értékelik a jól karbantartott és minőségi otthont. A különálló épület jól megtervezett és funkcionális elrendezéssel büszkélkedhet, összesen nyolc szobában. A földszinten egy nagy elosztó fogadja a vendégeket, világos elosztóval. Innen léphetünk be a tágas nappaliba, amely változatos berendezési lehetőségeket kínál, és nagy ablakaiból kellemes kilátás nyílik a környező zöldterületre. A nappali mellett található a nyitott területek, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a modern konyhához. A konyha kiváló minőségű beépített egységekkel és márkás gépekkel van felszerelve, biztosítva a kényelmes főzési élményt. Négy tágas hálószoba minden lakónak privát pihenőhelyet biztosít. Vendégszobák vagy egy külön dolgozószoba is könnyen beépíthető. Három modern fürdőszoba, amelyek közül az egyik saját fürdőszobával rendelkezik, választott szaniterekkel és zuhanykabinokkal felszerelt. Az elegáns anyagok használata és az egységes formatervezési nyelv kiemeli a magas minőségű kidolgozást. Egy további vendég-WC fokozza a mindennapi kényelmet. Az ingatlan kívül-belül kiváló állapotban van. Az utolsó átfogó felújítás 2021-ben történt, amely magában foglalta a padlóburkolatok, a falburkolatok és a műszaki rendszerek megújítását, beleértve egy korszerű szivattyús fűtési rendszert is. Ez a rendszer energiatájakony és környezetbarát fűtést biztosít az egész házban. A dupla üvegezésű PVC ablakok és az elektromos redőnyök teszik teljessé az épület formatervezését. Számos további funkció teszi teljessé a kínálatot: egy praktikus beépített tárolóhelyiségekkel ellátott háztartási helyiség, egy háztartási helyiség és egy dupla garázs, közvetlen bejárattal a házhoz, bőséges tárolóhelyet biztosít, és kényelmes hozzáférést biztosít a nap bármely szakában. A tágas kert a szabadterületi kapcsolódásra csábít, és lehetőséget kínál az egyedi tereprendezési ötletekre. A vidéki ház elhelyezkedése ötvözi a vidéki élet előnyeit a kiváló infrastruktúrához, bevásárlási lehetőségekhez és tömegközlekedéshez való hozzáféréssel. Az iskolák, óvodák és orvosi rendelőket könnyen megközelíthetők autóval vagy kerékpárral. Ez a vidéki ház ideális azok számára, akik értékelik a tágasságot, a modern technológiát és a magas színvonalú szolgáltatásokat. Személyes megtekintés céljából kérünk egy időpontot, hogy első kézből tapasztalhasssa meg az ingatlan előnyeit.

VP azonosító: 25477046 - 87642 Halblech

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 38.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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 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.

VP azonosító: 25477046 - 87642 Halblech

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kleinloff

---

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: [fuessen@von-poll.com](mailto:fuessen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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