

Bellenberg

## Energiatakarékos (A) sorház (KfW 55)

VP azonosító: 25413021(01)



VÉTELÁR: 440.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119,1 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 236 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

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

VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Áttekintés

VP azonosító	25413021(01)
Hasznos lakótér	ca. 119,1 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2020
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	440.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 13 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Távfűtés
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	22.08.2031
Energiaforrás	Hoeromu

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	47.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Az ingatlan





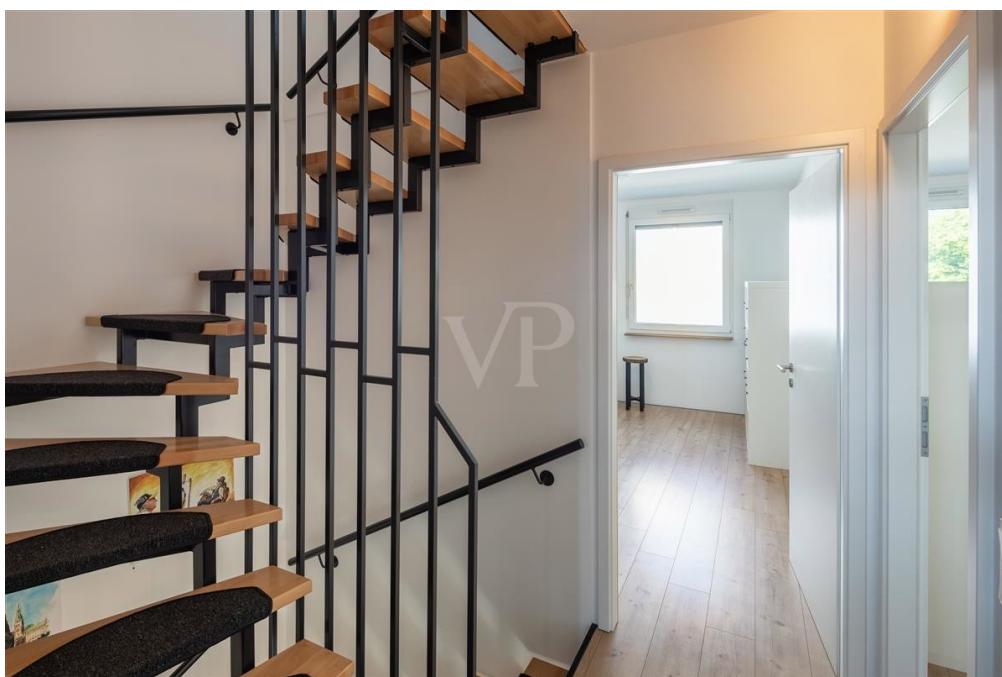
VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg**

## Az első benyomás

Eladó egy modern sorház, amely 2020-ban épült, masszív KfW 55 építési módszerekkel, és energiahatékonyságával (A energiaosztály) tunik ki. A ház körülbelül 119 m<sup>2</sup> lakóterülettel, három szinten elosztva és körülbelül 236 m<sup>2</sup>-es telekkel ideális feltételeket kínál a kényelmes élethez. A földszinten egy nyitott teru nappali és étkező található, modern, beépített konyhával, amely kiváló minőségű márvány munkalappal rendelkezik, és semmihez sem fogható nem hagy maga után. Indukciós fozolappal, páraelszívóval, sütővel, mosogatógéppel és hűtőszekrénnel – mind Neff készülékekkel – a fozás itt élménnyé válik. A nappali laminált padlóval burkolt, amely meleg hangulatot teremt. A háromrétegű üvegezésű PVC ablakok redonnyel optimális szigetelést és magánéletet biztosítanak. Ezen a szinten egy vendég-WC teszi teljessé az elrendezést. A nappaliban padlófűtés biztosítja a kellemes meleget. Az emeleten két tágas hálószoba található, amelyek szintén kiváló minőségű laminált padlóval burkoltak. A világos fürdőszobában zuhanyzó és vinil padló található. Egy háztartási helyiség teszi teljessé a lakóteret ezen az emeleten. A tetőtérben található a fő hálószoba, amelyet egy másik, kádas fürdőszoba és két tárolóhelyiség egészít ki, amelyek közül az egyik gardróbként is használható. Ez a jól megtervezett elrendezés lehetővé teszi, hogy megvalósítsa egyéni álmait. Kívül egy fedett terasz található, amely napellenzovel és elülső napellenzovel van felszerelve, hogy árnyékot adjon a déli órákban. A házat körülvevő szomszédos gyepek könnyen karbantartható, és helyet kínál a szabadtéri pihenésre. Garázs és egy további parkolóhely is rendelkezésre áll. A csomagot olyan praktikus funkciók teszik teljessé, mint a szellőztetőrendszer, az esővízgyűjtő tartály és a két zárható kerti fészker. Minden szobában LAN-kábelezés biztosítja a modern kommunikációs és szórakoztatóelektronikai eszközök egyszerű telepítését. Ez a szinte új ház magas színvonalú életminőséget kínál Önnek és családjának modern környezetben. Egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy saját maga is meggyőződhesen az ingatlan előnyeiről.

VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Részletes felszereltség

Energieeffizientes (A) Reiheneckhaus (KfW 55)

Das Reiheneckhaus steht auf einem ca. 236 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist Teil eines durch Teilungserklärung (Wohnungseigentum) aufgeteilten Grundstücks.

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- neuwertig
- Massivhaus
- KfW 55 Bauweise
- drei Etagen mit zwei Vollgeschossen
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- Nahwärme
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss Wohnzimmer & 1. Obergeschoss Badezimmer
- LAN Verkabelung in jedem Zimmer
- Winterdienst & Hausmeisterservice
- monatliches Hausgeld in Höhe von 455,00 €
- 1x Garage und 1x Außenstellplatz

Erdgeschoss:

- moderne, hochwertige offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit einer hochwertigen Marmor Arbeitsplatte und folgenden Geräten: Dunstabzug, Kochfeld Induktion, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination alle Geräte von der Marke Neff
- Böden sind mit Laminat ausgestattet
- Gäste WC

Obergeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Laminat und im Bad mit Vinyl ausgestattet

- zwei Zimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC
- Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC
- zwei Abstellräume (einer kann als Ankleide benutzt werden)

Außenbereich:

- Terrasse
- Grünfläche entlang der Immobilie



- Terrassenüberdachung mit Markise & Frontmarkise elektrisch
- eine Garage
- ein Stellplatz
- Be- und Entlüftungsanlage
- Zwei Regenwassertonnen
- Zwei Gartenschränke und ein massiver Vorgartenschrank

**VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg**

## Minden a helyszínról

Die ca. 4.700 Einwohner zählende Gemeinde Bellenberg liegt im bayerischen Landkreis Neu-Ulm, im schönen Illertal, in unmittelbarer Nähe zur Stadt Vöhringen.

Dieser lebenswerte Ort bietet eine gute Infrastruktur mit einem breiten Freizeitangebot, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, mehreren Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule sowie ärztlicher Versorgung direkt vor Ort.

Der Bahnhof Bellenberg sorgt für eine direkte Anbindung an die Bahnstrecke Ulm–Memmingen und ermöglicht so eine komfortable Verbindung unter anderem nach Ulm, Memmingen und weiter in Richtung München und Lindau.

In wenigen Kilometern erreichen Sie die Anschlussstellen zur Autobahn A7 sowie zur B28 und B30, wodurch eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

Die Städte Ulm & Neu-Ulm liegen nur ca. 18 km nördlich, die Stadt Memmingen erreichen Sie in etwa 35 km Entfernung südlich.

VP azonosító: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 47.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

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: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Leplat

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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