

Markt Rettenbach

# Modernizált kétlakásos ház + nagymamalakás Markt Rettenbachban

VP azonosító: 25413032



VÉTELÁR: 680.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 544 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

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

VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25413032                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 220 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 11                                   |
| Hálósobák             | 7                                    |
| Fürdoszobák           | 4                                    |
| Építés éve            | 1900                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 680.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2008                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha     |

VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás               |
| Energiaforrás                                     | fa                          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.09.2027                  |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésu<br>(pellet) |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 144.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1900                       |

VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**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: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## 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: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



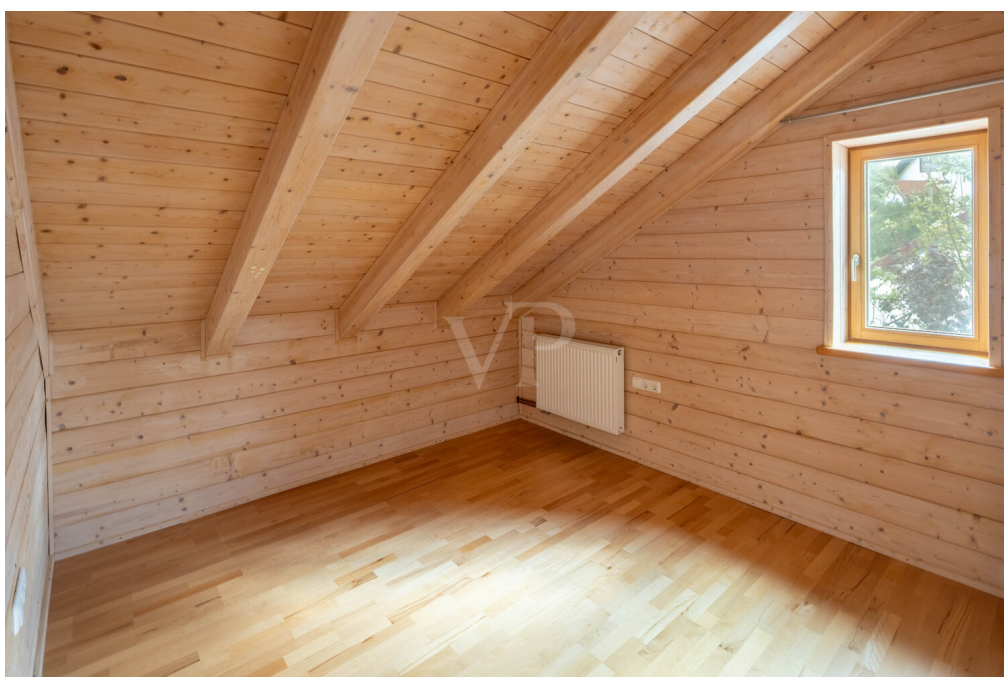
VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Az első benyomás

Csendes, mégis központi helyen található ez a jól karbantartott kétlakásos ház egy további, önálló apartmannel – ritka lehetőség családok, többgenerációs együttélés, vagy saját tulajdonú lakás és bérlemény kombinációja számára. Az eredeti épület 1850 körül épült (+/-), és egy körülbelül 544 m<sup>2</sup>-es, alacsony karbantartási igényű telken fekszik, amely a hagyományos korabeli bájot ötvözi a modern technológiával. A körülbelül 220 m<sup>2</sup>-es lakótér tizenegy szobában oszlik meg, köztük kilenc külön hálószobában. Négy fürdőszoba magas szintű kényelmet és bőséges magánéletet biztosít a lakók és a vendégek számára. A szabadon hagyott fagerendák stílusos kiegészítőket adnak, és jellegzetes karaktert kölcsönöznek a szobáknak. A masszív építésű ház 2004-ben átfogó felújításon esett át, majd modern tömörfa szerkezettel bővítették, így különösen kellemes belső klímát teremtve. A fűtési rendszer 2008-ból származik, és egy 2013-ban telepített napkollektoros melegvíz-készítő rendszer egészíti ki (Megjegyzés: A napkollektoros rendszer nem szerepel az energiahatékonysági tanúsítványban). Mindhárom apartman saját fatüzelésű kályhával rendelkezik, amely nemcsak otthonos meleget biztosít, hanem fokozza a bájos hangulatot is. A kiváló minőségű, háromrétegű üvegezésű fa ablakok és a kiegészítő külső szigetelés kiváló hő- és hangszigetelést biztosít, jelentősen hozzájárulva az épület energiahatékonyságához. A két fő apartman külön nappalival és konyhával rendelkezik, így ideálisak családok vagy bérbeadás céljából. A további, önálló apartman további lehetőségeket kínál – például vendégek, felnőtt gyermekek számára, vagy dolgozószobaként. Az átgondolt elrendezés minden egység kellemes magánéletet biztosít. Az alacsony karbantartási igényű kültéri terület helyet kínál ülohelyeknek, játszótérnek vagy egyedi tereprendezési ötleteknek. Több parkolóhely is rendelkezésre áll közvetlenül a ház mellett, kiegészítve az összképet. A csendes környezet ellenére üzletek, iskolák, óvodák és a tömegközlekedés könnyen megközelíthető. A helyszín a kellemes lakókörnyezetet ötvözi a városközpontba való kényelmes közelséggel és a környező régióval való jó kapcsolatokkal. További előny a meglévő bővítési potenciál, amely teret kínál az új ötleteknek vagy bővítéseknek. A már befejezett felújításoknak köszönhetően semmi sem állhat az azonnali beköltözés útjába. Összefoglalva: Ez a modernizált, különálló apartmannel rendelkező kétlakásos ház harmonikusan ötvözi a tágasságot, a korabeli bájot és a modern kényelmet. Fedezze fel a lehetőségeket egy személyes megtekintés során – várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Részletes felszereltség

Baujahr ca. 1900, umfassende Sanierung 2004  
Teilmassiv / Teil in moderner Holzständerbauweise  
Wohnfläche ca. 220 m<sup>2</sup>  
Insgesamt 11 Zimmer, davon 7 Schlafzimmer  
4 Badezimmer  
Drei Wohneinheiten (inkl. Einliegerwohnung), jeweils mit eigenem Holzofen  
Heizungsanlage von 2008 (Pellet-/Zentralheizung)  
Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (2013)  
Dreifach verglaste Holzfenster  
Außendämmung vorhanden (10-12cm)  
Sichtbare Holzbalken und Altbaucharme  
Pflegeleicht angelegter Außenbereich  
Mehrere Stellplätze am Haus  
Große Garage  
Grundstücksfläche ca. 544 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Markt Rettenbach, einer charmanten Gemeinde im Unterallgäu, die ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Banken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen im Umland sind komfortabel angebunden und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Umgebung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Nahversorgung und kurzen Wegen. Der Ort verfügt über ein aktives Vereinsleben, kulturelle Angebote und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Spazier- und Radwege sowie die naturnahe Umgebung sorgen für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Verkehrstechnisch ist Markt Rettenbach gut angebunden: Über die B16 sowie die A7 und A96 sind Städte wie Memmingen, Mindelheim und Kempten schnell erreichbar. Der Bahnhof in Erkheim oder Sontheim bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Der Allgäu Airport Memmingen liegt nur rund 20 Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an nationale und internationale Ziele.

Die Lage vereint somit Ruhe, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch zentral angebunden sein möchten.

VP azonosító: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2027.

Endenergiebedarf beträgt 144.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen

Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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