

Wiedergeltingen – Türkheim

## Tágas! - Csendes ikerház kilátással a vidékre

**VP azonosító: 25413036**



**VÉTELÁR: 770.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 359 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

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

VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Áttekintés

VP azonosító	25413036
Hasznos lakótér	ca. 203 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	6
Fürdoszobák	1
Építés éve	2004
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	770.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	23.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Geotermikus	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Az ingatlan



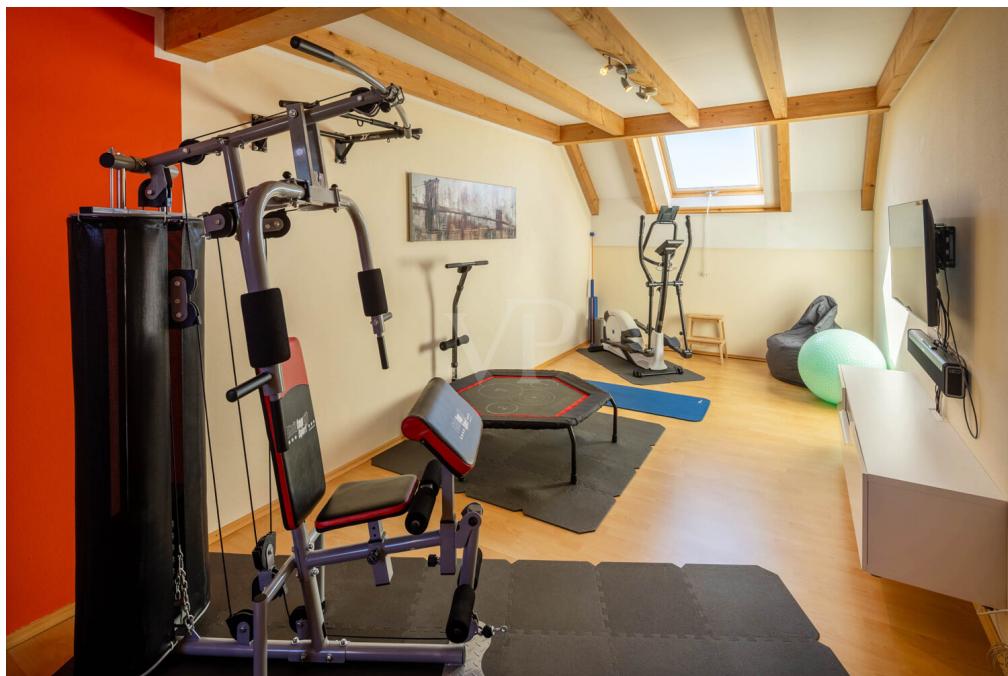
VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott ikerház, amely 2004-ben épült Wiedergeltingen csendes részén, egy igazi tércsoda, körülbelül 203 négyzetméternyi lakótérrel, három szinten elosztva. A masszív szerkezetű ház összesen hét szobát kínál, köztük hat hálószobát, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként.

Belépéskor egy tágas eloszoba fogadja, gardróbbal és vendég WC-vel, ami barátságos elso benyomást kelt. A folyosón folytatva a tágas nappali és étkezöbe jutunk, amely világosságával lenyugözo, és a teraszra való közvetlen kijáratnak köszönhetően pihentető órákat tölthet a szabadban. Élvezze a környező zöld növényzet lélegzetelállító panorámáját! A tágas és modern konyha a földszint szívét alkotja: nemcsak boséges munkafelületet és tárolóhelyet kínál, hanem elegendo helyet egy külön étkezonek is. A praktikus kamra tovább biztosítja a rendszerezést és a kényelmet a minden napokban. (Megjegyzés: A konyha gépek nélkül eladó!) Az elso emeleten négy nagyméretű hálószoba áll rendelkezésre, amelyek mérete és elrendezése sokféle felhasználási lehetőséget kínál. A földszintet egy tágas, természetes fénnyel megvilágított, káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdoszoba egészíti ki, amely kényelmes életteret biztosít az egész család számára. Az erkélyről zavartalan kilátás nyílik a környező zöldterületre, valamint a hangulatos földszinti terasz, amely ugyanilyen idilli panorámával büszkélkedhet. A tetőterben további két szoba található, amelyek sokoldalúan használhatók, és a kiváló minőségu fa-alumínium tettoablakoknak köszönhetően világosak és hívogatóak. Az ingatlan energiatakarékos tulajdonságokkal is büszkélkedhet: a modern talajvíz-hoszivattyú padlófutéssel kombinálva alacsony üzemeltetési költségeket biztosít, és kiváló, A+ energiaosztályú házat biztosít, minden össze 23,8 kWh/négyzetméter/év fogyasztással. Az alagsorban egy nagyméretű hobbiszoba található, amely ideális fitneszteremként, szabadidős térként vagy dolgozószobaként. További tárolóhelyet is biztosít a háztartási cikkek számára. Két garázshely, közvetlen bejárattal a házba, és két kültéri parkolóhely boséges helyet kínál a jármuveknek és további tárolási lehetőségeket. Ez az ikerház ideálisan ötvözi a lakhatási kényelmet, a teret és a fenntarthatóságot, és tökéletes azok számára, akik csendes környezetben, modern technológiával rendelkező, kiváló minőségu otthonat keresnek.

VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Részletes felszereltség

- \*Baujahr 2004, massive Bauweise
- \*Ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- \*7 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer
- \*Großzügige Wohnküche mit Platz für Essbereich und Speisekammer
- \*Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- \*Gemütliche Terrasse mit Blick ins Grüne
- \*Balkon im ersten Obergeschoss mit wundervollem Fernblick
- \*Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- \*Zusätzliches Gäste-WC
- \*Fußbodenheizung in Kombination mit moderner Grundwasser-Wärmepumpe
- \*Energieeffizienzklasse A+ (23,8 kWh/m<sup>2</sup>a)
- \*Hobbyraum im Keller
- \*Fliesen- und Laminatböden
- \*Kunststofffenster mit Doppelverglasung  
(Holz-Alufenster im DG)
- \*Zwei Garagenstellplätze und zwei Außenstellplätze
- \*Pflegeleichtes ca. 359 m<sup>2</sup> großes Grundstück

**VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim**

## Minden a helyszínről

Wiedergeltingen liegt im idyllischen Landkreis Unterallgäu und verbindet ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Gemeinde profitiert von ihrer Nähe zur Autobahn A96, über die sowohl die Städte Landsberg am Lech als auch Memmingen in kurzer Zeit erreichbar sind. Auch München und Lindau sind bequem in rund einer Stunde erreichbar, was den Standort besonders für Berufspendler attraktiv macht.

Der Ort selbst bietet alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind schnell erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden Türkheim, Buchloe oder Bad Wörishofen, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden sind.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Wiesen, Felder und kleine Wälder befinden sich direkt vor der Haustür und schaffen ein naturnahes Wohngefühl. Gleichzeitig bieten nahegelegene Städte wie Bad Wörishofen mit ihren Thermen, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten abwechslungsreiche Freizeitangebote.

Insgesamt vereint die Lage entspannte Wohnqualität mit praktischer Nähe zu Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Ruhesuchende und Alle, die das Leben im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

**VP azonosító: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 23.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim**

## 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 felelősségtartásához*

---

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