

Bellenberg

## Casa a schiera a risparmio energetico (A) (KfW 55)

Codice oggetto: 25413021(01)



PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119,1 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 236 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25413021(01)                         |
| Superficie netta    | ca. 119,1 m <sup>2</sup>             |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2020                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto         | 440.000 EUR                                                                           |
| Casa                      | Villa a schiera<br>d'angolo                                                           |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva     | massiccio                                                                             |
| Superficie lorda          | ca. 13 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Caratteristiche           | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Giardino /<br>uso comune, Cucina<br>componibile       |

Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Dati energetici

|                                         |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Riscaldamento                           | Teleriscaldamento         |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.08.2031                |
| Fonte di alimentazione                  | Impianto di cogenerazione |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 47.70 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                             |

Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La proprietà





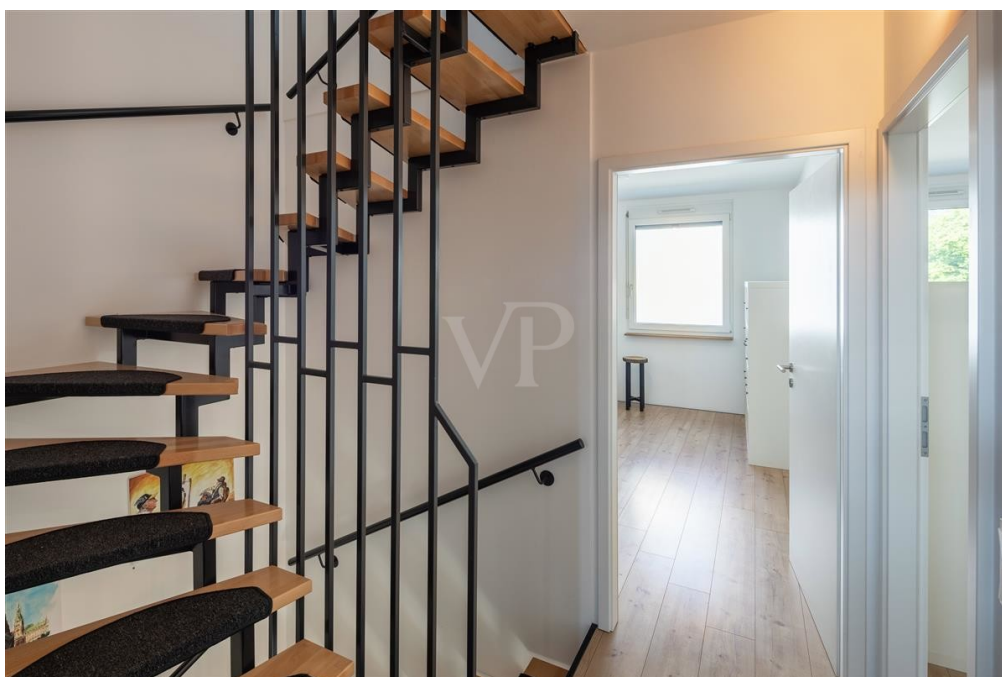
Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La proprietà

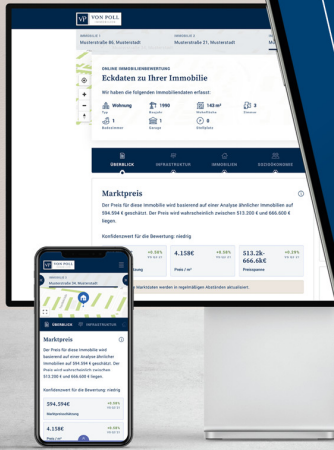




Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La proprietà





**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)

Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Una prima impressione

In vendita una moderna casa a schiera, completata nel 2020 con solidi metodi di costruzione KfW 55 e caratterizzata dalla sua efficienza energetica (classe energetica A). Con circa 119 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su tre piani e un terreno di circa 236 m<sup>2</sup>, questa casa offre le condizioni ideali per una vita confortevole. Il piano terra comprende una zona giorno e pranzo open space con una moderna cucina attrezzata che include un piano di lavoro in marmo di alta qualità e soddisfa ogni desiderio. Dotata di piano cottura a induzione, cappa aspirante, forno, lavastoviglie e frigorifero con congelatore, tutti elettrodomestici Neff, cucinare qui diventa un piacere. La zona giorno è dotata di pavimenti in laminato, che creano un'atmosfera calda. Le finestre in PVC con tripli vetri e tapparelle offrono un isolamento ottimale e privacy. Un bagno per gli ospiti completa la disposizione di questo piano. Il riscaldamento a pavimento nella zona giorno garantisce un calore confortevole. Il piano superiore comprende due ampie camere da letto, anch'esse con pavimenti in laminato di alta qualità. Il bagno luminoso è dotato di doccia e pavimento in vinile. Una lavanderia completa la zona giorno di questo piano. La mansarda ospita la camera da letto principale, un altro bagno con vasca e due ripostigli, uno dei quali può essere utilizzato come cabina armadio. Questa disposizione ben progettata vi permetterà di realizzare i vostri sogni abitativi individuali. All'esterno, una terrazza coperta è dotata di una tenda da sole e di una tenda frontale per fornire ombra durante le ore centrali della giornata. Il prato adiacente che circonda la casa è facile da curare e offre spazio per rilassarsi all'aperto. Sono inoltre disponibili un garage e un posto auto aggiuntivo. Caratteristiche pratiche come un sistema di ventilazione, una cisterna per l'acqua piovana e due casette da giardino con serratura completano il pacchetto. Il cablaggio LAN in ogni stanza garantisce la facile installazione di moderne tecnologie di comunicazione e intrattenimento. Questa casa quasi nuova offre a voi e alla vostra famiglia un'elevata qualità della vita in un ambiente contemporaneo. Fissate un appuntamento per una visita per constatare di persona i vantaggi della proprietà.

Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Dettagli dei servizi

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 weißt 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

**Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25413021(01) - 89287 Bellenberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Leplat

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm  
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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