

Ettringen

# Affascinante baita in legno a Ettringen

*Codice oggetto: 24413016*



PREZZO D'ACQUISTO: 400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 760 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

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

Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24413016
Superficie netta	ca. 115 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	400.000 EUR
Casa	Chalet
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

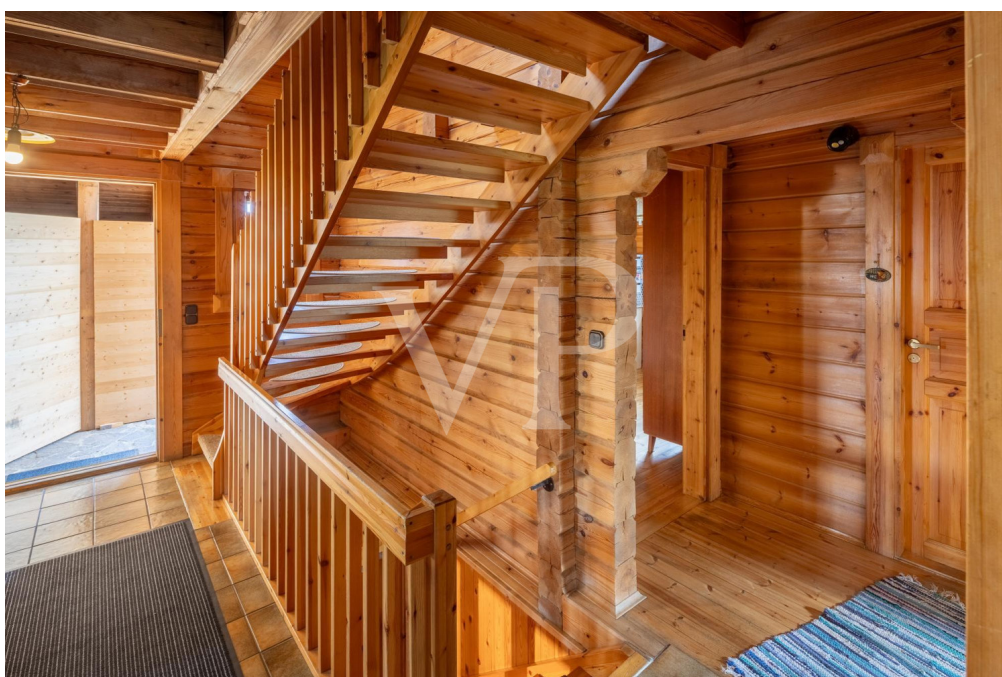
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	185.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.10.2033	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990



Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## La proprietà



Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## 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: 24413016 - 86833 Ettringen

## La proprietà





Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## La proprietà



Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## La proprietà



A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows a detailed property analysis report with various charts and data points.

**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?

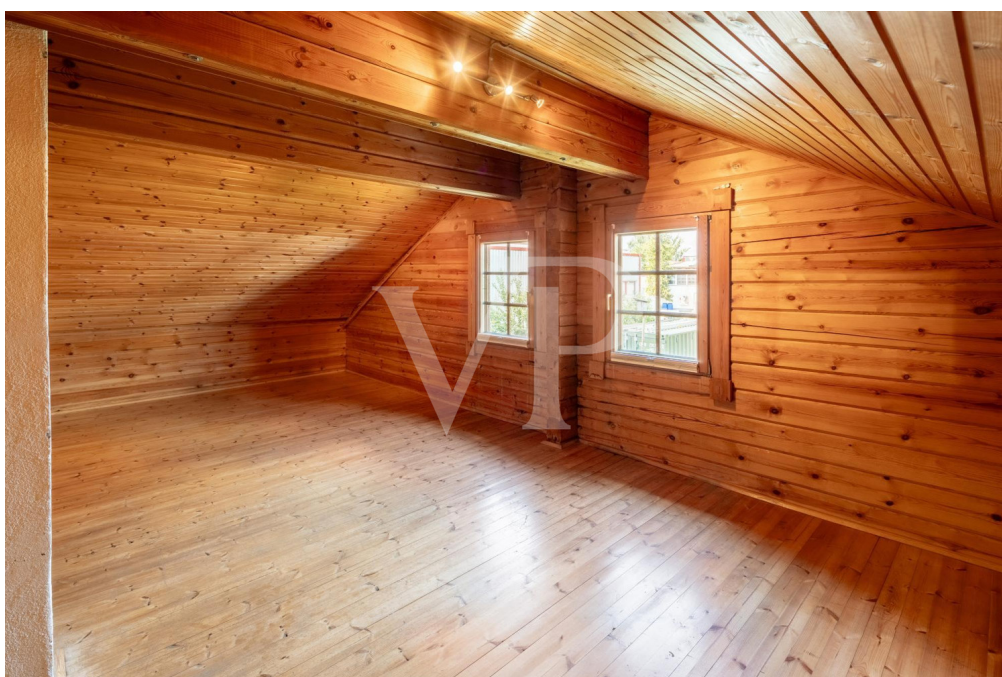
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

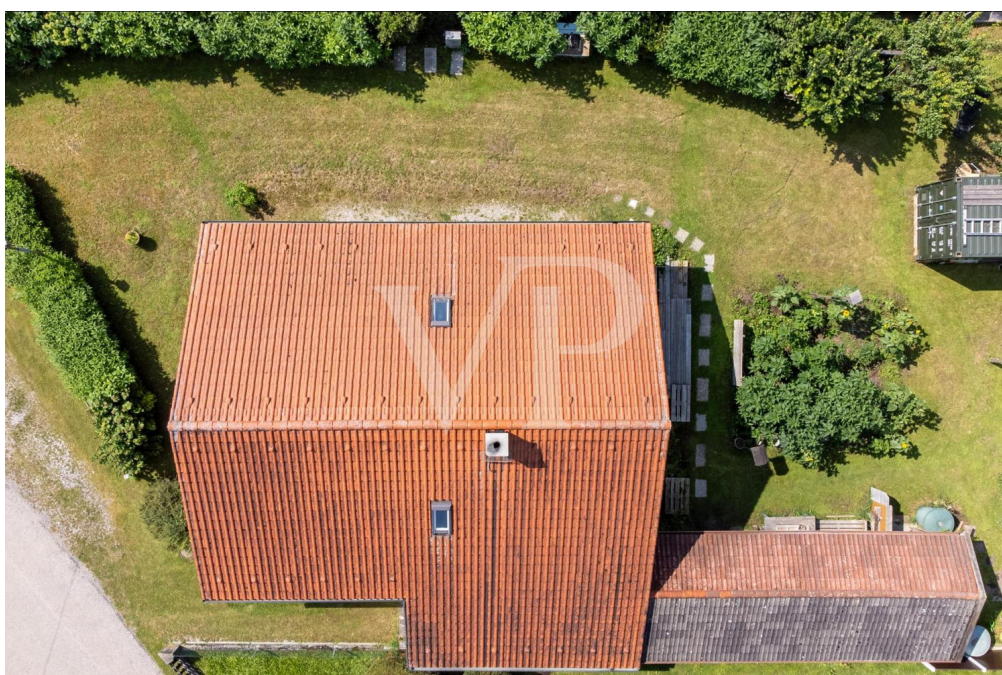
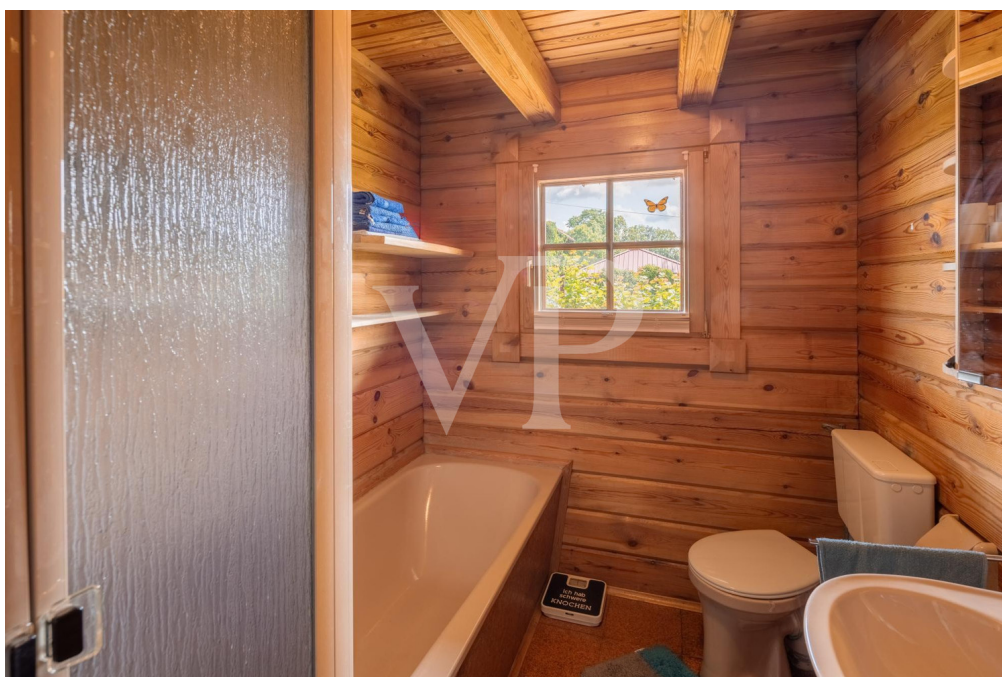
## La proprietà





Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## La proprietà





Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## La proprietà



Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## La proprietà



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## Una prima impressione

Questa graziosa baita in legno, costruita nel 1989, offre circa 116 m<sup>2</sup> di spazio abitabile e offre ampio spazio per diverse esigenze. Che sia per famiglie, coppie o come accogliente casa vacanze, tutto è possibile: la scelta è vostra. Costruita in pino finlandese da un rinomato fornitore locale, questa solida casa in legno vanta una disposizione intelligente e un'atmosfera naturale. Con cinque ampie stanze, di cui quattro camere da letto, un tranquillo bagno con vasca e doccia, un bagno per gli ospiti separato e un terreno di circa 750 m<sup>2</sup>, lo chalet offre agli amanti del legno e a coloro che apprezzano l'edilizia sostenibile un'atmosfera accogliente e invitante. Attualmente, la proprietà è riscaldata da un'elegante stufa a legna, che fornisce un piacevole calore, in particolare nel soggiorno e in cucina, e contribuisce in modo significativo al comfort generale. Questa stufa riscalda anche due delle camere da letto al piano terra. Il piano terra comprende un'ampia cucina, un grazioso soggiorno, due camere da letto e il bagno con luce naturale. Dal soggiorno si accede al giardino esposto a sud. Qui è possibile creare una terrazza soleggiata, che può essere progettata interamente a proprio piacimento. Al piano superiore si trovano altre due camere da letto, un WC separato e un ripostiglio di circa 10 m<sup>2</sup>, che, con i suoi 10 m<sup>2</sup> circa, potrebbe essere utilizzato anche per altri scopi. La camera da letto sul lato ovest si estende per l'intera larghezza dello chalet e, grazie alle sue dimensioni e all'atmosfera accogliente, è un vero punto forte della proprietà. Il piano superiore dispone anche di un accogliente balcone sul lato est. Inoltre, la casa in legno dispone di un seminterrato completo. Qui troverete un'ampia sala hobby, una lavanderia e un ulteriore ripostiglio. Nel complesso, la proprietà è caratterizzata dalla sua posizione idilliaca, dalla disposizione funzionale e dalle finiture ben curate. Offre un'eccellente base per una confortevole casa di famiglia dove sentirsi a proprio agio e trovare pace.

Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## Dettagli dei servizi

\* Ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche

\* Ca. 750 m<sup>2</sup> Grundstück

(Grundstücksabgrenzung kann flexibel gestaltet werden und muss für den Kauf neu vermessen werden)

\* 5 Zimmer

\* 4 Schlafzimmer

\* Holzofen

\* Ökologisches Holzhaus vom regionalen Bauträger

\* Gartenhaus

Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich ruhig am Ortsrand von Ettringen Wertach in einem Mischgebiet und bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Umgeben von weitläufigen Wiesen und Wäldern, ist die Lage ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende, die Spaziergänge, Radtouren und andere Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür genießen möchten.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Über die B12 und die Autobahn A96 sind München und Lindau schnell erreichbar, und die nächstgelegenen Städte Türkheim, Mindelheim und Bad Wörishofen liegen nur eine kurze Fahrt entfernt.

Der Ortskern von Ettringen bietet eine ausgewogene Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Größere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten.

Codice oggetto: 24413016 - 86833 Ettringen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 185.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24413016 - 86833 Ettringen

## Partner di contatto

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

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen  
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

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

---

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