

Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## In vendita: casa indipendente a risparmio energetico con appartamento per gli ospiti

**Codice oggetto: 25413025**



**PREZZO D'ACQUISTO: 715.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223,5 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 841 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

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

Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25413025	Prezzo d'acquisto	715.000 EUR
Superficie netta	ca. 223,5 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	3	Superficie linda	ca. 110 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2021	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.12.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettlershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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



Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettlershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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

Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettlershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413025 - 86498 Ketttershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettlershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## Una prima impressione

In vendita: casa indipendente a risparmio energetico con appartamento indipendente. Benvenuti in questa casa indipendente, completata nel 2021 e in perfette condizioni. Con circa 223 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 841 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre ampio spazio per famiglie e chiunque cerchi spazio per distendersi. Il piano inferiore ospita un appartamento indipendente completamente attrezzato con ingresso indipendente, che offre la massima libertà. Una cucina, sala da pranzo e soggiorno combinati, una luminosa camera da letto, un bagno con doccia e una terrazza privata offrono le condizioni ideali, sia come rifugio per gli ospiti, come ufficio domestico o come casa vacanze. C'è spazio per le vostre idee qui! Il piano terra colpisce per la sua disposizione open space e i dettagli intelligenti. La cucina a pianta aperta è un punto forte per ogni cuoco di casa. È dotata di una cucina componibile di alta qualità con piano di lavoro e isola in pietra naturale, forno, lavastoviglie, piano cottura a induzione e frigorifero-congelatore, soddisfacendo così i più elevati standard di funzionalità e design. Un'ampia zona giorno e uno studio offrono ampio spazio per rilassarsi e lavorare in modo creativo. Il piano superiore offre innumerevoli possibilità per creare la casa dei vostri sogni. Due camerette per bambini con accesso diretto al balcone offrono spazio creativo e una ventata di aria fresca garantita ogni mattina. La camera da letto principale vi invita a sognare, mentre un'altra stanza offre ai vostri ospiti un rifugio. Il punto forte è il bagno di famiglia! Una vasca angolare, una doccia a pioggia walk-in, mobili a parete e un doppio lavabo assicurano che ogni giornata inizi con un'esperienza da vera spa. Anche l'area esterna detta gli standard: il giardino completamente recintato offre ampio spazio per rilassarsi, giocare e socializzare all'aria aperta. Un orto curato con cura vi invita a dedicarvi al giardinaggio e a gustare prelibatezze locali. Grazie alla splendida vista dalla terrazza, è il luogo perfetto per fare colazione al sole del mattino o trascorrere piacevoli ore all'aperto. Il rigoglioso giardino promette relax in mezzo al verde e non lascia nulla a desiderare. Questa casa indipendente colpisce per le sue dimensioni, le sue dotazioni e la sua costruzione innovativa e sostenibile. È la scelta ideale per chi desidera vivere in modo orientato al futuro e attribuisce grande importanza alla qualità della vita. Fissa oggi stesso un appuntamento per visionare l'immobile e scoprire tutti i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## Dettagli dei servizi

Zu verkaufen: energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Haus allgemein:

- Energiebedarfsausweis Energiekennwert: 17,00 kWh/(qm\*a)
- Energieeffizienz: Klasse A+
- Dreifachverglasung Kunststofffenster mit teilweise elektrischen Rollläden und Jalousien
- Luft-/ Wasser-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- zwei Garagen mit elektrischen Toren sowie zwei Außenstellplätze
- Glasfaseranschluss

Untergeschoss:

- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum

Einliegerwohnung:

(mit separatem Eingang)

- Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit eigener Terrasse
- Schlafzimmer
- Duschbad
- Diele

Erdgeschoss:

- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Speisekammer
- Einbauküche Natursteinplatte und Kochinsel mit Backofen und einer Spülmaschine von Neff, Induktionsherd und einer Kühl-Gefrierkombination von Miele
- Arbeitszimmer
- Duschbad mit WC
- Die Böden sind mit Fliesen ausgestattet

Obergeschoss:

- Vier Schlafzimmer
- Vollbad mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche und WC
- Balkon
- Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet

Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## Tutto sulla posizione

Tafertshofen ist ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Kettershausen im schwäbischen Landkreis Unterallgäu, Bayern. Das Dorf besticht durch seine idyllische Lage: Nur etwa 35 Kilometer südöstlich von Ulm, rund 25 Kilometer nördlich von Memmingen und etwa 50 Kilometer westlich von Augsburg gelegen, profitieren Bewohner von einer seltenen Kombination aus ländlicher Ruhe und gleichzeitig hervorragender Anbindung an mehrere Städte der Region.

Die attraktive Mischung aus authentischem Dorfleben, einer weitgehend unberührten, erholsamen Landschaft und gleichzeitig günstiger Erreichbarkeit macht Tafertshofen zu einem besonders begehrten Wohnort im Unterallgäu. Die Gemeinde Kettershausen mit ihrem charmanten Ortsteil Tafertshofen bietet so ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Nähe zu urbaner Infrastruktur verzichten möchten.

Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 17.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## 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)