

Markt Rettenbach

Casa bifamiliare modernizzata + appartamento per nonni a Markt Rettenbach

Codice oggetto: 25413032



PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 544 m²

Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

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

Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25413032
Superficie netta	ca. 220 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2008
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	legno
Certificazione energetica valido fino a	12.09.2027
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	144.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

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



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



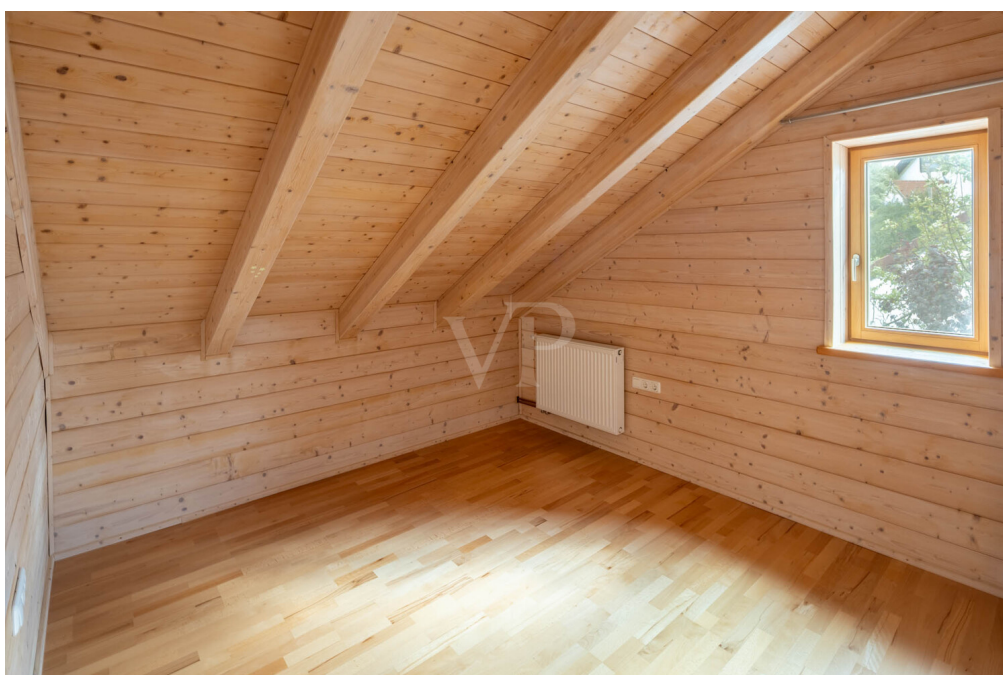
Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

La proprietà



Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

Una prima impressione

In posizione tranquilla ma centrale, vi aspetta questa casa bifamiliare ben tenuta con un ulteriore appartamento indipendente: una rara opportunità per famiglie, per una vita multigenerazionale o per una combinazione di proprietà e affitto. L'edificio originale risale al 1850 circa (+/-) e sorge su un terreno di circa 544 m² a bassa manutenzione, che fonde il fascino tradizionale dell'epoca con la tecnologia moderna. La superficie abitabile di circa 220 m² è distribuita in undici stanze, di cui nove camere da letto separate. Quattro bagni offrono un elevato livello di comfort e ampia privacy per residenti e ospiti. Le travi in legno a vista aggiungono accenti di stile e conferiscono agli ambienti un carattere distintivo. La casa, di solida costruzione, è stata sottoposta a un'ampia ristrutturazione nel 2004 ed è stata ampliata con moderne strutture in legno massello, creando un clima interno particolarmente piacevole. L'impianto di riscaldamento risale al 2008 ed è integrato da un impianto solare termico per la produzione di acqua calda installato nel 2013 (Nota: l'impianto solare termico non è incluso nell'attestato di prestazione energetica). Ciascuno dei tre appartamenti è dotato di una propria stufa a legna, che non solo fornisce un calore accogliente, ma valorizza anche l'atmosfera suggestiva. Finestre in legno di alta qualità con tripli vetri e un ulteriore isolamento esterno garantiscono un eccellente isolamento termico e acustico, contribuendo in modo significativo all'efficienza energetica dell'edificio. I due appartamenti principali offrono ciascuno una zona giorno e una cucina separate, rendendoli ideali per famiglie o per l'affitto. L'appartamento indipendente aggiuntivo offre ulteriori possibilità, ad esempio per gli ospiti, i figli adulti o come ufficio domestico. La disposizione ben progettata garantisce a ogni unità una piacevole privacy. L'area esterna, di facile manutenzione, offre spazio per sedute, aree gioco o idee di giardinaggio personalizzate. Diversi posti auto sono disponibili direttamente presso la casa, completando il quadro generale. Nonostante la zona tranquilla, negozi, scuole, asili e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili. La posizione combina un'atmosfera piacevole con la comoda vicinanza al centro città e ottimi collegamenti con la regione circostante. Un ulteriore vantaggio è il potenziale di espansione esistente, che offre spazio per nuove idee o ampliamenti. Grazie alle ristrutturazioni già completate, nulla ostacola l'occupazione immediata. In conclusione: questa casa bifamiliare modernizzata con appartamento separato coniuga armoniosamente spaziosità, fascino d'epoca e comfort moderni. Scoprite le possibilità durante una visita di persona: non vediamo l'ora di conoscervi.

Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

Dettagli dei servizi

Baujahr ca. 1900, umfassende Sanierung 2004
Teilmassiv / Teil in moderner Holzständerbauweise
Wohnfläche ca. 220 m²
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 m²

Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2027.

Endenergiebedarf beträgt 144.70 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25413032 - 87733 Markt Rettenbach

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com