

Wiedergeltingen – Türkheim

# Spaziosa! - Tranquilla casa bifamiliare con vista sulla campagna

Codice oggetto: 25413036



PREZZO D'ACQUISTO: 770.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

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

Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25413036
Superficie netta	ca. 203 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	1
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	770.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

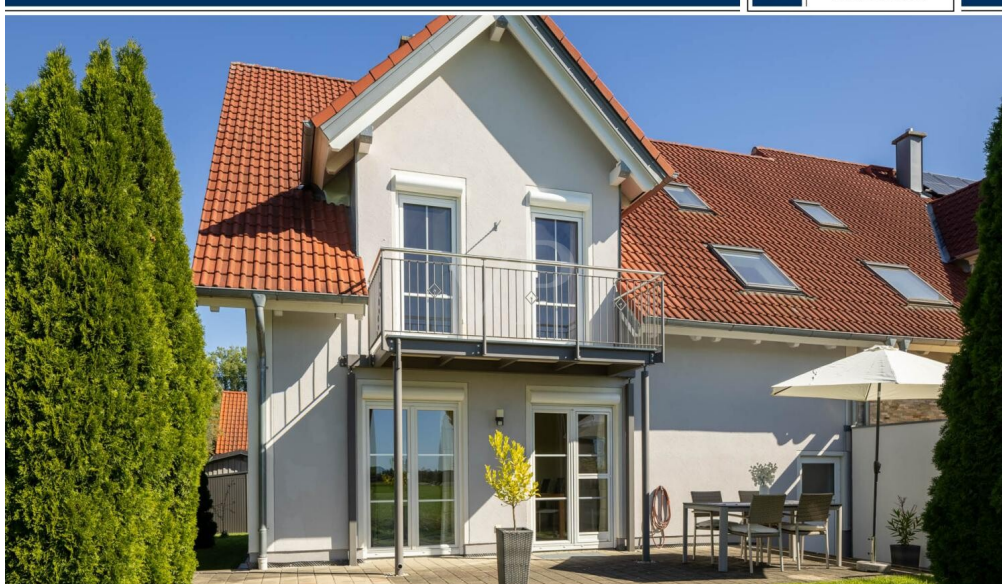
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	23.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.08.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004



Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## La proprietà





**Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 2004 in una posizione tranquilla a Wiedergeltingen, è un vero e proprio miracolo di spazio con circa 203 metri quadrati di superficie abitabile distribuiti su tre livelli. La casa, solidamente costruita, offre un totale di sette stanze, di cui sei camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso con guardaroba e WC per gli ospiti, che crea un'accoglienza calorosa. Proseguendo lungo il corridoio, si accede all'ampia zona giorno e pranzo, che colpisce per la sua luminosità e, grazie all'accesso diretto alla terrazza, invita a trascorrere ore di relax all'aperto. Godetevi la vista panoramica mozzafiato sul verde circostante! La cucina spaziosa e moderna costituisce il cuore del piano terra: offre non solo ampi piani di lavoro e spazio di stoccaggio, ma anche spazio sufficiente per una zona pranzo separata. Una pratica dispensa garantisce ulteriore organizzazione e praticità nella vita quotidiana. (Nota: la cucina viene venduta senza elettrodomestici!) Al primo piano sono disponibili quattro ampie camere da letto, la cui metratura e disposizione offrono una varietà di possibili utilizzi. Il piano terra è completato da un ampio bagno con luce naturale, vasca e doccia, che offre una vita confortevole per tutta la famiglia. Un balcone con vista libera sul verde circostante invita al relax, così come l'accogliente terrazza al piano terra, che gode della stessa vista idilliaca. La mansarda dispone di altre due stanze, che offrono un utilizzo versatile, luminose e accoglienti grazie ai lucernari in legno-alluminio di alta qualità. L'immobile vanta anche caratteristiche di efficienza energetica: una moderna pompa di calore ad acqua di falda combinata con il riscaldamento a pavimento garantisce bassi costi di gestione e conferisce alla casa un'eccellente classe energetica A+, con un consumo di soli 23,8 kWh per metro quadrato all'anno. Il seminterrato offre un'ampia sala hobby, ideale per l'utilizzo come area fitness, spazio per il tempo libero o ufficio. Offre inoltre ulteriore spazio per riporre gli oggetti domestici. Due posti auto in garage con accesso diretto alla casa e due posti auto esterni offrono ampio spazio per i veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio. Questa casa bifamiliare coniuga in modo ideale comfort abitativo, spazio e sostenibilità ed è perfetta per chi cerca una casa di alta qualità in un ambiente tranquillo e dotata di tecnologie moderne.



Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Dettagli dei servizi

- \*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

**Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## Ulteriori informazioni

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 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: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

## 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)