

Memmingen

# Nuova casa a schiera KfW 55 ad Amendingen

Codice oggetto: 25413037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136,6 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 262 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

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

Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25413037                             |
| Superficie netta    | ca. 136,6 m <sup>2</sup>             |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 2019                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 575.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera di testa                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

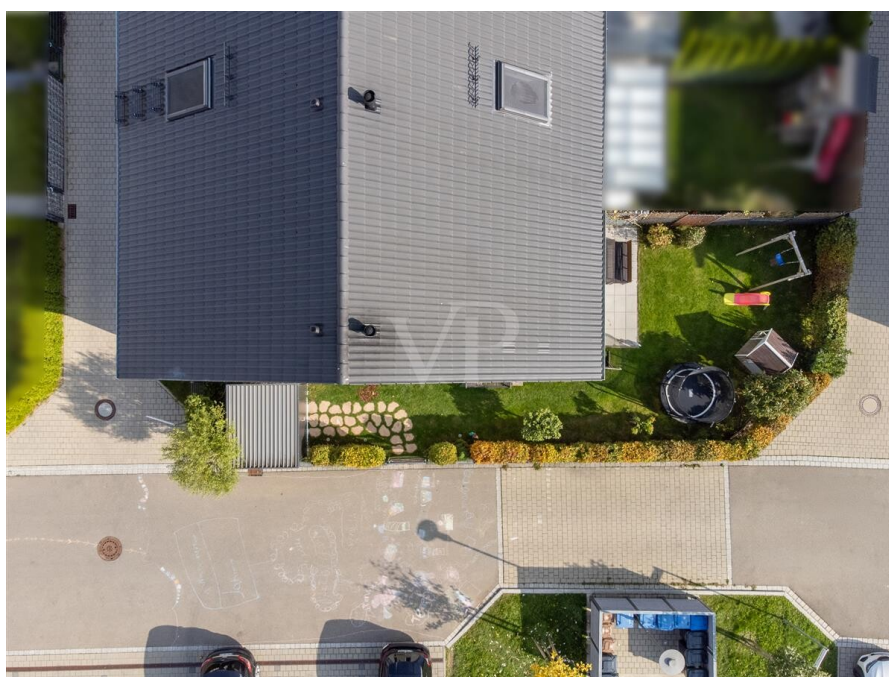
Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo energetico                                    | 56.00 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.07.2030        | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                             |

Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## 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)



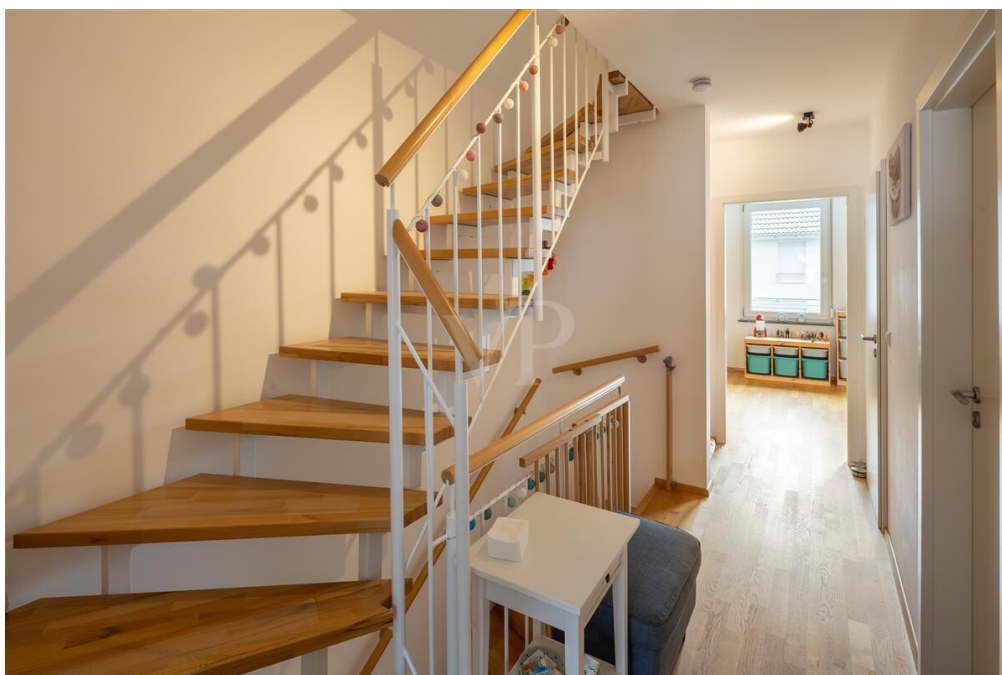
Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## La proprietà



**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: 25413037 - 87700 Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## Una prima impressione

Questa villetta a schiera di testa, quasi nuova e costruita nel 2019, offre un comfort abitativo moderno su circa 136,6 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e si trova su un terreno di circa 262 m<sup>2</sup> all'interno di un complesso residenziale suddiviso da una dichiarazione di divisione. L'immobile è in ottime condizioni e vanta finiture di alta qualità e una planimetria ben progettata che offre diverse opzioni di utilizzo. La casa si estende su tre piani, di cui due interi. Entrando al piano terra, si nota immediatamente il design spazioso e luminoso. La cucina e la zona pranzo a pianta aperta sono il punto forte: la moderna cucina attrezzata è dotata di un piano di lavoro in ceramica di alta qualità ed elettrodomestici Siemens (piano cottura a induzione, forno, lavastoviglie, cappa aspirante e frigorifero con congelatore). La zona giorno è caratterizzata da eleganti pavimenti in legno massello, mentre il corridoio e il bagno per gli ospiti sono rivestiti in piastrelle di facile manutenzione. Un bagno per gli ospiti e un pratico ripostiglio offrono ulteriore comfort. Al piano superiore si trovano due camere da letto ben proporzionate. Tutte le stanze sono dotate di cablaggio LAN e offrono opzioni di utilizzo flessibili. Le camere da letto sono dotate di pavimenti in parquet, mentre il luminoso bagno è piastrellato con materiali di alta qualità e comprende doccia, vasca e WC. Le finestre con tripli vetri e tapparelle garantiscono un ambiente abitativo confortevole. La mansarda offre un'ulteriore camera da letto principale di grandi dimensioni e uno studio separato, ideale per lavorare da casa o come rifugio. L'efficiente teleriscaldamento garantisce temperature confortevoli. L'area esterna comprende una terrazza ben curata con un prato adiacente. Una tenda da sole elettrica fornisce ombra nelle giornate di sole. Ulteriore spazio di stoccaggio nella pregiata casetta da giardino Biohort con Smartbase completa l'offerta. Un garage con impianto fotovoltaico e un parcheggio esterno sono disponibili per i veicoli. La casa è gestita centralmente da un servizio di portineria e da un servizio di sgombero neve. Le spese di gestione mensili ammontano a 420,00 €. L'immobile è stato costruito in costruzione solida KfW 55, garantendo un basso consumo energetico e soddisfacendo i moderni standard energetici. Questa casa a schiera offre le condizioni ideali per famiglie o coppie che apprezzano comfort moderni, ampi spazi abitativi e una struttura solida e quasi nuova. Si consiglia vivamente di visionare l'immobile per apprezzare in prima persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## Dettagli dei servizi

Das Reiheneckhaus steht auf einem ca. 262 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist Teil eines durch Teilungserklärung (Wohnungseigentum) aufgeteilten Grundstücks.

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- neuwertig
- Massivhaus mit Kalksandstein
- KfW 55 Bauweise
- drei Etagen mit zwei Vollgeschossen
- dreifachverglaste Kunststoffenster mit Rollläden
- Nahwärme
- Winterdienst & Hausmeisterservice
- monatliches Hausgeld in Höhe von 420,00 €
- 1x Garage und 1x Außenstellplatz

Erdgeschoss:

- moderne, hochwertige offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit einer hochwertigen Keramik Arbeitsplatte und folgenden Geräten: Dunstabzug, Kochfeld Induktion, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination alle Geräte von der Marke Siemens
- Böden sind mit Massivholzdielen ausgestattet & außer Flur und Gäste WC Fliesen
- Gäste WC
- Abstellkammer

Obergeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Parkett und im Bad mit Fliesen ausgestattet

- zwei Schlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Dachgeschoss:

- Elternschlafzimmer
- Arbeitszimmer

Außenbereich:

- Terrasse
- Grünfläche entlang der Immobilie
- Elektrische Markise
- Biohort Gerätehaus mit Smartbase
- durchgängige Buchenhecke als Sichtschutz
- eine Garage mit Sektionaltor und einer PV Anlage

- ein Stellplatz

Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## Tutto sulla posizione

Memmingen, die traditionsreiche ehemalige Reichsstadt, liegt malerisch am Eingang zum Allgäu und ist weit über die Region hinaus als Stadt der Giebel, Fassaden, Tore und Türme bekannt.

Das liebevoll erhaltene, mittelalterliche Stadtbild verleiht der Altstadt einen einzigartigen Charakter und lädt zum Flanieren und Entdecken ein.

Die lebendige Altstadt bietet eine perfekte Mischung aus kulturellen Highlights, historischen Sehenswürdigkeiten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Über das ganze Jahr hinweg prägen traditionelle Veranstaltungen wie der Fischertag, das Kinderfest, das Stadtfest „Memmingen blüht“, der stimmungsvolle Christkindlesmarkt und das historische „Wallenstein“-Festival das Stadtleben – jeder Anlass ein echter Publikumsmagnet!

Mit rund 41.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie einem Einzugsgebiet von über 250.000 Menschen bietet Memmingen eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Dank der idealen Lage am Knotenpunkt der Autobahnen A96 und A7 genießen Sie beste Verbindungen in alle Richtungen: Lindau am Bodensee sowie die Alpenregionen Füssen und Oberstdorf sind in etwa 45 Minuten erreichbar. Die österreichische und die Schweizer Grenze liegen nur kurze Zeit entfernt. Nach Ulm fahren Sie circa 30 Minuten, die Metropolen München und Stuttgart erreichen Sie bequem in etwa einer Stunde.

Codice oggetto: 25413037 - 87700 Memmingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25413037 - 87700 Memmingen

## 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)