

Babenhausen

# Energieeffizientes Einfamilienhaus (Bestand: Massiv Blockhaus Neubau: Holzständer) zu verkaufen

Número da propriedade: 25413024



PREÇO DE COMPRA: 560.000 EUR • ÁREA: ca. 151 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 888 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25413024                                                           |
| Área                   | ca. 151 m²                                                         |
| Quartos                | 6                                                                  |
| Quartos                | 5                                                                  |
| Casas de banho         | 1                                                                  |
| Ano de construção      | 2000                                                               |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 7 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 560.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Madeira                                                                   |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás liquefeito      | Consumo final de energia                                 | 38.40 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 09.12.2031          | Classificação energética                                 | A                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2021                              |



Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)





Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Uma primeira impressão

### Energieeffizientes Einfamilienhaus

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus vereint Wohnqualität mit nachhaltiger Technik und einer naturnahen Lage. Das Anwesen befindet sich idyllisch am ruhigen Ortsrand. Eingebettet in eine leichte Hanglage bietet es auf einem ca. 888 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Mit einer Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> empfängt das Haus seine Bewohner mit Großzügigkeit und optimaler Raumaufteilung. Im Erdgeschoss bilden drei helle, luftige Zimmer das Herzstück.

Die Zimmer bieten direkten Zugang zum Garten sowie zur Terrasse, sodass der Innenraum mit dem Blick ins Grüne verschmilzt – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden oder gesellige Runden.

Ein stilvoller Kaminofen betont die wohnliche Atmosphäre, während die Solnhofer Natursteinplatten auf dem Boden eine hochwertige und zeitlose Basis bieten.

Seitlich angeschlossen erstreckt sich die Küche, die mit ihrer funktionalen Gestaltung und Ausstattung das kulinarische Zentrum des Hauses bildet. Ein angrenzender Essbereich bietet Platz für gesellige Mahlzeiten im Kreis der Familie. Über ein weiteres Zimmer verfügt das Erdgeschoss.

Das Duschbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, stilvollen Fliesen und einer geschmackvollen Armatur ausgestattet.

Eine Treppe führt ins Obergeschoss, wo sich vier Schlafzimmer befinden. Hier genießen Ihre Familie und Gäste Ruhe.

Ein Gäste-WC komplettiert das Obergeschoss.

Ob Sie als Familie Lebensraum, flexible Gestaltungsmöglichkeiten, nachhaltige Energielösungen oder einfach ein besonders gesundes und angenehmes Wohnklima suchen – dieses Haus erfüllt alle Ansprüche an modernes und nachhaltiges Wohnen in bester Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Möglichkeit, Ihnen dieses Anwesen persönlich vorstellen zu dürfen.



Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Detalhes do equipamento

Es handelt sich um ein massives Blockhaus (Baujahr 2000) mit einem Anbau in Holzständerbauweise (Baubeginn 2011, Fertigstellung 2012).

Der Anbau im Erdgeschoss sowie das dortige Badezimmer verfügen über eine Fußbodenheizung.

- Photovoltaik-Anlage (4,32kWp) mit Wallbox-Ladestation  
Diese befindet sich auf dem Dach der Garage und wurde im Jahr 2022 angebracht.
  - Die Gas-Zentralheizung wurde 2017 erneuert.
  - Im Jahr 2014 wurden die Wasser-, Strom-, Telefon-, Kanal- und Gasanschlüsse neu an das Haus verlegt
  - Das Zimmer im Dachgeschoss des Neubaus, das derzeit als zwei Zimmer genutzt wird, wird mit einer Infrarotheizung beheizt.
  - eigener Flüssiggastank (wird regelmäßig gewartet)
  - Kachelofen
  - Holzfenster mit Doppelverglasung (Blockhaus).
  - Der Neubau verfügt über Kunststofffenster mit Doppelverglasung.
  - Das Duschbad (mit WC und Waschmaschinenanschluss) im Erdgeschoss wurde 2017 mitsamt den Leitungen saniert.
  - Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss im Dachgeschoss
  - Türgegensprechanlage mit Videoaufnahme und elektrischem Schiebetor
  - Glasfaseranschluss
  - Die Böden sind mit Solnhofener Natursteinplatten, Parkett, Fliesen und Vinyl ausgestattet.
  - Terrasse
  - Einzelgarage(mit elektrischem Garagentor) mit Carport
  - ein PKW-Stellplatz (vor dem Hoftor)
- Durch den großzügigen Hof gibt es weitere Parkmöglichkeiten für PKWs.
- Gartenschuppen

Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Tudo sobre a localização

Babenhausen gehört zum schwäbischen Landkreis Unterallgäu und ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Der liebenswerte Ort liegt etwa 25 km nordöstlich von Memmingen und gehört geografisch zur Donau-Iller Region. Der Ort ist bekannt als Sitz des Fuggerschlosses, in dem ein heute ein Fuggermuseum untergebracht ist. Die ehemalige Fuggerkirche St. Andreas in barocker Ausstattung ist eine weitere Sehenswürdigkeit.

Ulm erreichen Sie in circa 30 Minuten, ebenso wie den Memminger Flughafen.

Die Memminger Innenstadt erreichen Sie bereits in etwa 20 Minuten, Kempten beispielsweise erreichen Sie in knapp 45 Minuten über die A7.

Babenhausen bietet eine hervorragende Infrastruktur. So finden Sie im Ort sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und drei Kindergärten, zwei Volksschulen sowie eine Mittelschule, eine Bücherei, zahlreiche Ärzte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel,...

Bezüglich Sport und Freizeit haben Sie hier die freie Auswahl:

Es gibt zahlreiche Vereine, dazu Sportanlagen, ein großes Reitgelände (direkt gegenüber der Immobilie), Angelmöglichkeiten, Tennisplätze, Minigolf, viele schöne Wanderwege in die Umgebung, eine Sommer-/Winter-Eisstockbahn, ein Naturfreibad mit Liegewiesen und viele Kinderspielplätze. Zahlreiche gastronomische Angebote runden das Angebot ab.



Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 38.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
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 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. Heizungsart: Fußbodenheizung, Energieträger: Gas  
Aktueller Energieausweis vorhanden.

Número da propriedade: 25413024 - 87727 Babenhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen

Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0

E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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