

Memmingen

## gepflegtes Einfamilienhaus in Bester Lage zu verkaufen

*Número da propriedade: 25413042*



PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 139,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 750 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

- 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: 25413042 - 87700 Memmingen

## **Numa vista geral**

Número da propriedade	25413042	Preço de compra	795.000 EUR
Área	ca. 139,5 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7		
Quartos	4		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1959	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	17.12.2035	Procura final de energia	150.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1959

Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## O imóvel

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)



Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25413042 - 87700 Memmingen

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## Uma primeira impressão

Gepflegtes Einfamilienhaus in "Bester Lage" zu verkaufen

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m<sup>2</sup> und bietet seinem neuen Eigentümer eine Wohnfläche von insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup>. Die Ausrichtung nach Süd-West verspricht sonnenreiche Tage und entspannte Stunden im Freisitz – der überdachte Außenbereich lädt dazu ein, die verschiedenen Jahreszeiten geschützt zu erleben.

Das Haus verfügt insgesamt über sieben Zimmer und eignet sich durch die durchdachte Raumaufteilung ideal für Familien oder Menschen mit großzügigem Platzbedarf. Vier helle Schlafzimmer schaffen Raum für individuelle Gestaltungsideen, Hobbyräume oder das eigene Homeoffice. Für Wohlbefinden sorgt das Badezimmer, das mit zwei Waschbecken, Badewanne, separater Dusche und WC ausgestattet ist. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss bietet Komfort für Besucher.

Im Herzen des Hauses befindet sich ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Gartenbereich. Die hochwertige Einbauküche, die 2015 erneuert wurde, überzeugt durch ihre zeitlos-moderne Ausstattung. Großzügige Arbeitsflächen und genügend Stauraum bieten beste Voraussetzungen für die Zubereitung gemeinsamer Mahlzeiten.

Hochwertige Bodenbeläge wie Parkett, Vinylparkett, Fliesen und Teppich sorgen in den verschiedenen Räumlichkeiten für ein angenehmes Wohnklima sowie Behaglichkeit. Im Flur des Dachgeschosses ist ein praktischer Einbauschrank vorhanden, der zusätzlichen Stauraum schafft. Wer Entspannung sucht, kann sich über eine hauseigene Sauna mit beheiztem Kellerraum freuen, die zum Wohlfühlen einlädt.

Der Gartenbereich bietet ausreichend Platz zur individuellen Nutzung. Neben üppiger Bepflanzung gibt es einen kleinen Teich, der das Grundstück zusätzlich aufwertet. Die Einzelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss bietet nicht nur Platz für das Fahrzeug, sondern auch für Hobby und Lagerbedarf.

Mehrere Modernisierungen wurden bereits durchgeführt, sodass das Objekt einen gepflegten Gesamteindruck vermittelt. Die Umgebung ist geprägt durch eine gewachsene, ruhige Nachbarschaft mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das Haus eignet sich sowohl für Familien mit Kindern als auch für Menschen, die großzügig wohnen und

gern Zeit im Grünen verbringen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Einfamilienhaus mit durchdachtem Grundriss, gepflegtem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind, empfehlen wir Ihnen einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## Detalhes do equipamento

Exposé – Einfamilienhaus

- Massiv errichtetes Einfamilienhaus
- Baujahr 1959
- Grundstücksgröße: 750 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung: Süd-West – ideal für sonnige Nachmittage und Abende
- Wohnfläche: ca. 140 m<sup>2</sup>

Modernisierungen:

- 2005: Dachdämmung mit 10 cm Styropor
- 2010: Austausch der Kunststoff-Doppelfenster auf der West- und Ostseite
- 2010: Erneuerung der Freisitzüberdachung
- 2015: Neue Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten
- 2015: Austausch der Kunststoff-Doppelfenster auf der Südseite
- 2022: Austausch der Ölheizung

Ausstattung:

- Freisitz (überdacht) – ideal als geschützter Außenbereich
- Gartenteich
- Sauna mit beheiztem Kellerraum
- Einbauküche (2015) inkl. Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und Kühlschrank
- Bodenbeläge: Parkett, Vinylparkett, Fliesen und Teppich
- Einbauschrank im Dachgeschossflur
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC
- Gäste-WC
- Einzelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss
- Im Erdreich vergrabener eigener Öltank

Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## Tudo sobre a localização

Memmingen, die ehemalige freie Reichsstadt am Tor des Allgäus, auch bekannt als Stadt der Giebel und Fassaden, Tore und Türme konnte durch die Jahrhunderte ihr schönes, mittelalterliches Stadtbild erhalten. Die reizende Altstadt bietet neben vielen Freizeitmöglichkeiten auch viele Kulturangebote, Sehenswürdigkeiten und ein Landestheater. Der alljährliche Fischertag mit dem Kinderfest, dem Stadtfest, Memmingen blüht, Memminger Meile, Jahrmarkt, Christkindlesmarkt und alle viel Jahre "Wallenstein" sind fester Bestandteil dieser Stadt. Die einladende Fußgängerzone mit dem Marktplatz als Mittelpunkt rundet das Stadtbild ab.

Memmingen mit seinen ca. 42.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von über 250.000 Einwohnern liegt am Schnittpunkt der Autobahnen A96 und A7. In 45 Minuten erreichen Sie Lindau am Bodensee, wenige Minuten später passieren Sie die Grenzen nach Österreich und der Schweiz. Die Ski- und Bergwandergebiete von Füssen u/o Oberstdorf erreichen Sie ebenfalls in ca. 45 Minuten. 30 Minuten brauchen Sie nach Ulm und in 1 Stunde sind Sie in München oder Stuttgart.

Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 150.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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

Número da propriedade: 25413042 - 87700 Memmingen

## 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

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

---

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