

Memmingen

# Einfamilienhaus in bester Lage zu verkaufen

*Número da propriedade: 26413015*



*www.von-poll.de*

**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 132 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 759 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26413015 - 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: 26413015 - 87700 Memmingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26413015	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 132 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	5	Modernização / Reciclagem	2009
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1936		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26413015 - 87700 Memmingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Pellet	Consumo final de energia	132.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.01.2036	Classificação energética	E
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1936

Número da propriedade: 26413015 - 87700 Memmingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26413015 - 87700 Memmingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26413015 - 87700 Memmingen

## 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: 26413015 - 87700 Memmingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26413015 - 87700 Memmingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26413015 - 87700 Memmingen

## 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

**Número da propriedade: 26413015 - 87700 Memmingen**

## Uma primeira impressão

Einfamilienhaus mit modernem Komfort, energetisch saniert von 2001 bis 2008.

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet Familien den perfekten Rückzugsort. Die Immobilie ist gepflegt und überzeugt durch die konsequente Durchführung mehrerer umfassender Renovierungen in den vergangenen Jahren.

### Lage:

Das Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft und ist dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

### Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen offenen Wohn- und Essbereich, der direkt mit der Küche verbunden ist. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und bieten einen wunderbaren Blick in den gepflegten Garten.

Ein Duschbad befindet sich ebenfalls auf dieser Etage

### Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon mit Gartenblick. Ein Badezimmer ist in dieser Etage ebenfalls vorhanden.

### Haustechnik:

Zur modernen Haustechnik zählt eine Pelletheizung, die für eine zukunftsorientierte, ökologische Wärmeerzeugung sorgt. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine solarunterstützte Warmwasseraufbereitung, wodurch sich die Betriebskosten weiter senken lassen und umweltfreundliches Wohnen möglich

wird.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich vor Ort vom besonderen Charakter und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

**Número da propriedade: 26413015 - 87700 Memmingen**

## Detalhes do equipamento

Das Grundstück unterliegt einer Erbpacht und hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2086. Der Erbbauzins beträgt jährlich 2.054,01 Euro.

Bau- und Renovierungshistorie der Immobilie

- 1954: Anbau des Gebäudes
- 1989: Neubau einer Garage
- 1998: Ausbau des Dachgeschosses (Abbruch und vollständiger Wiederaufbau)

2001: Umfangreiche Renovierungen und energetische Modernisierungen:

- Einbau einer neuen Pelletheizung,
- Installation einer solarunterstützten Warmwasseraufbereitung,
- Außenwanddämmung an der West- und Südseite der Immobilie,
- Neue Dachdämmung (Auf- und Zwischensparrendämmung),
- Einbau neuer Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Fensterläden.

Weitere Renovierungsarbeiten von 2009 bis 2012 durchgeführt:

- Neuer Fassadenanstrich
- Modernisierung des Hauseingangsbereichs
- Erneuerung der Terrasse und Terrassentür
- Austausch des Küchenbodens
- Vollständige Sanierung des Duschbads im Erdgeschoss (inklusive neuer Leitungen, Armaturen und Ausstattung)
- Neuverfließung des Badezimmers im Obergeschoss

**Número da propriedade: 26413015 - 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. 46.000 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: 26413015 - 87700 Memmingen**

## Outras informações

**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 Handelsregisterauszugs, 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. 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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26413015 - 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](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)