

Tannheim - Tannheim

# Doppelhaushälfte mit viel Platz zu verkaufen

*Número da propriedade: 26413007*



**PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 160,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 328 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim**

- 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: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26413007	Preço de compra	345.000 EUR
Área	ca. 160,4 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	102.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.02.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim

## O imóvel



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim

## O imóvel



**Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern vielseitige Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das im Jahr 1960 errichtete, massive Haus überzeugt durch zahlreiche Modernisierungen, eine durchdachte Raumaufteilung sowie wertige Ausstattungsdetails, die das Wohnen komfortabel gestalten.

Bereits im Eingangsbereich wird deutlich, dass Wert auf eine zeitgemäße Ausführung gelegt wurde. Die Immobilie wurde fortlaufend in verschiedenen Bereichen modernisiert. So wurde die Ölheizung im Jahr 2007 erneuert, welche als zentrale Heizvariante für eine angenehme Wärme sorgt. Die Elektroleitungen wurden ebenfalls vollständig erneuert, was einen weiteren wichtigen Vorteil hinsichtlich Sicherheit und Energieeffizienz bietet. Die Außenhülle des Hauses wurde frisch gestrichen, sodass sich das Objekt auch optisch in einem einladenden Zustand präsentiert.

Im Erdgeschoss steht eine Einbauküche mit Elektrogeräten zur Verfügung, die das Kochen und gemeinsame Mahlzeiten erleichtert. Ein wohnlicher Kachelofen schafft an kalten Tagen zusätzliche Behaglichkeit. Das vorhandene Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Dusche und WC ausgestattet. Ein Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Das Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer, die durch ihre ansprechenden Maße viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bieten. Die Böden in den Schlafzimmern sind mit Kork und Parkett belegt, was ein angenehmes Laufgefühl schafft. Ein zusätzliches Arbeitszimmer, das als Durchgangszimmer gestaltet ist, ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Büro oder Hobbyraum. Auch auf dieser Etage befindet sich ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC,

das für Komfort im Alltag sorgt.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen weitere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Hier befindet sich ein großer, kombinierter Wohnbereich mit Küchennische, der zusammen mit einem zusätzlichen Schlafzimmer weiteren Wohnraum bietet. Die Dämmung des Dachgeschosses trägt zu einem angenehmen Raumklima und zur Energieeffizienz bei. Des Weiteren wurde die Dachgaube neu verkleidet.

Das Haus verfügt insgesamt über dreifachverglaste Kunststofffenster sowie zweifachverglaste Kunststofffenster, die für eine zuverlässige Isolierung sorgen. Eine Solaranlage unterstützt die Energieversorgung und unterstreicht den modernen Charakter der Immobilie.

Im Außenbereich bietet sich ein gepflegter Gartenanteil für Freizeit und Erholung an. Zusätzlich steht eine Gartenhütte für Gartengeräte und weiteres Equipment bereit. Für Fahrzeuge ist sowohl eine einfach gehaltene Garage als auch ein zusätzlicher Außenstellplatz vorhanden. Ein separater Heizungsraum befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Diese Doppelhaushälfte bietet sowohl Familien als auch Paaren viele Möglichkeiten der individuellen Entfaltung und zeichnet sich vor allem durch die umfassenden Modernisierungen und den gepflegten Zustand aus. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild vom Potenzial dieser Immobilie zu machen.

**Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim**

## Detalhes do equipamento

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- massive Immobilie
- dreifachverglaste Kunststofffenster sowie zweifachverglaste Holz- und Kunststofffenster
- Solaranlage
- Kachelofen

getätigte Renovierungen:

- Öl Heizung 2007
- Einbauküche 2010
- Haus gestrichen
- Elektroleitungen teils erneuert
- im OG Bad erneuert
- Dachgaube neu verkleidet
- Dachgeschoss gedämmt

Erdgeschoss:

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Böden sind mit Fliesen ausgestattet
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Kork und Parkett ausgestattet
- ein Arbeitszimmer (Durchgangszimmer)
  
- drei Schlafzimmer
- Gäste WC
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC

Dachgeschoss:

- Wohnzimmer kombiniert mit Küchenstelle
- Schlafzimmer
- Abstellkammer mit Ausbaupotenzial

Außenbereich:

- Gartenanteil
- Heizungsraum
- einfache Garage
- ein Stellplatz
- Gartenhütte

**Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim**

## Tudo sobre a localização

Die ca. 2.500 Einwohner zählende Gemeinde Tannheim liegt auf der württembergischen Seite des Illertales im Landkreis Biberach.

Dieser lebendige Ort bietet eine Vielfalt an Freizeitangeboten, kleine Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen Kindergarten, Haus- und Zahnärzte und eine Grundschule sowie eine Montessori Schule.

Der Ort Tannheim verfügt über einen Bahnhof mit direkter Verbindung nach München, Lindau und Zürich.

Nach nur wenigen Kilometern erreichen Sie das Autobahnkreuz Memmingen (A7 und A96)

Im Osten grenzt der Ort an den bayerischen Landkreis Unterallgäu und die kreisfreie Stadt Memmingen (ca. 10 km) und im Süden an den Landkreis Ravensburg

**Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim**

## 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.

**Número da propriedade: 26413007 - 88459 Tannheim - Tannheim**

## 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)