

Dirlewang

## 4-Zimmer- Wohnung (1.OG) mit Garten - Erstbezug nach Kernsanierung

*Número da propriedade: 2641334*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DO ALUGUEL: 1.450 EUR • ÁREA: ca. 119,29 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang**

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

Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 2641334                                                            |
| Área                   | ca. 119,29 m <sup>2</sup>                                          |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                                    |
| Piso                   | 1                                                                  |
| Quartos                | 4                                                                  |
| Quartos                | 3                                                                  |
| Casas de banho         | 1                                                                  |
| Ano de construção      | 1975                                                               |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Preço do aluguel          | 1.450 EUR                               |
| Custos adicionais         | 150 EUR                                 |
| Apartamento               | Piso                                    |
| Modernização / Reciclagem | 2026                                    |
| Tipo de construção        | Madeira                                 |
| Móveis                    | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado |

Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang

## Dados energéticos

| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético válido até | 31.07.2036             | Procura final de energia                                 | 22.60 kWh/m²a            |
| Aquecimento                       | Elétrico               | Classificação energética                                 | A+                       |
|                                   |                        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2026                     |

Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang

## O imóvel





Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang

## O imóvel



Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang

## O imóvel



Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang

## O imóvel





Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang

## O imóvel



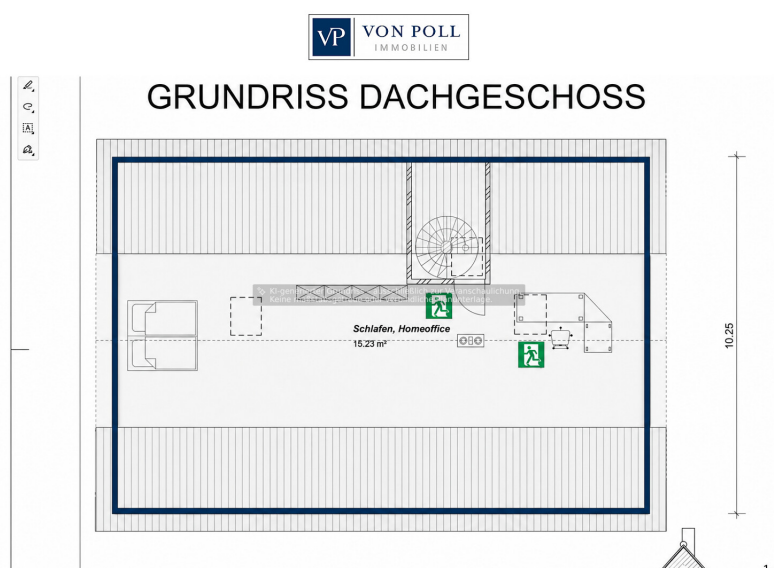
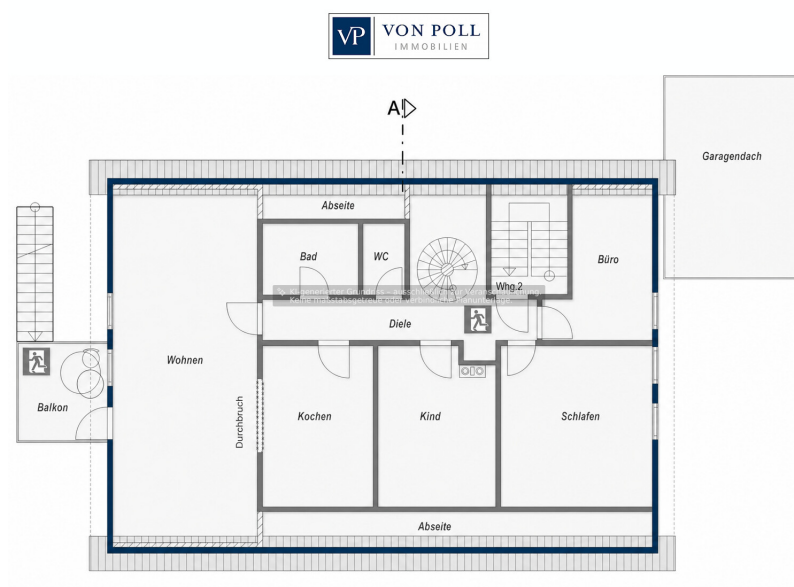
Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang

## O imóvel



Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang**

## Uma primeira impressão

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Wohnambiente mit einer großzügigen Raumaufteilung und dem besonderen Charakter des Wohnens über zwei Ebenen. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses und erstreckt sich zusätzlich in das ausgebaute Dachgeschoss. Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der direkt vom Wohnzimmer aus über eine Außentreppe erreichbar ist und einen attraktiven privaten Außenbereich bietet. Das gesamte Gebäude wurde im Jahr 2026 umfassend kernsaniert – die Wohnung wird somit erstmals nach der Sanierung bezogen und präsentiert sich in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.

Auf insgesamt ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung vier Zimmer und damit großzügige Platzverhältnisse für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten. Helle Räume, modernes Vinylparkett und dreifach verglaste Kunststofffenster schaffen ein angenehmes Wohnambiente und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck der frisch sanierten Wohnung.

Das 1. Obergeschoss bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier befinden sich das großzügige Wohnzimmer, die Küche, das Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und ein separates WC. Die durchdachte Raumaufteilung bietet dabei vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und Nutzung der einzelnen Räume.

Eine Besonderheit ist die direkte Verbindung zwischen Wohn- und Außenbereich: Vom Wohnzimmer aus führt eine Außentreppe in den eigenen Gartenanteil. Dieser bietet zusätzlichen Freiraum und schafft insbesondere in den wärmeren Monaten eine attraktive Erweiterung des Wohnbereichs – ideal zum Entspannen, für gesellige Stunden oder einfach, um die Zeit im Freien zu genießen.

Über die interne Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Der großzügige Raum unter dem Satteldach erweitert das Platzangebot der Wohnung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort – hier lässt sich zusätzlicher Raum ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Niveau. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit der vorhandenen Photovoltaikanlage sorgt für ein zeitgemäßes und effizientes Energiekonzept. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von lediglich 22,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) sowie die Energieeffizienzklasse A+ aus.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie Garage und Stellplatz. Damit stehen neben dem großzügigen Wohnraum auch praktische Abstell- und Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Diese Wohnung bietet die gelungene Kombination aus Erstbezug nach Kernsanierung, großzügigem Wohnen auf zwei Ebenen, moderner Haustechnik und einem eigenen Gartenanteil. Ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort, viel Platz und einen eigenen Außenbereich legen.

Bezugsfrei ab sofort.

Hinweise:

- \* Die Fotos wurden kurz vor Fertigstellung der Wohnung erstellt. Daher ist die Außentreppe zum Garten, sowie die Fertigstellung des Bades/der Dusche und weiterer Kleinigkeiten auf den Fotos noch nicht zu sehen. Selbstverständlich wird dies bis zum Bezugsdatum finalisiert.
- \* Eine Küche ist nicht verbaut und muss vom zukünftigen Mieter installiert werden.
- \* Haustiere sind erlaubt!
- \* Der Garten wird mit dem anderen Mieter des Erdgeschosses aufgeteilt, sodass jeder seinen eigenen Bereich hat.
- \* Vor Abschluss des Mietvertrages werden die üblichen Unterlagen, insbesondere Mieterselbstauskunft, Einkommensnachweise und Bonitätsauskunft, angefordert.



**Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang**

## **Detalhes do equipamento**

- \* Erstebezug nach Kernsanierung
- \* Zwei Parteien Haus
- \* 4 Zimmer
- \* Darunter 3 Schlafzimmer
- \* Tageslichtbad mit Dusche
- \* Separates WC
- \* Wohnung über zwei Etagen
- \* Zugang vom Wohnzimmer über Außentreppe zum eigenen Garten
- \* Wärmepumpe und PV - Anlage für minimale Verbrauchskosten
- \* Garage & Stellplatz
- \* Kellerabteil

**Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Ortsrandlage von Dirlewang und überzeugt durch ihr naturnahes und ruhiges Wohnumfeld. Besonders reizvoll ist die unmittelbare Lage an der Mindel, die der Umgebung einen besonderen Charakter verleiht und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Lage am Ortsrand verbindet ein hohes Maß an Ruhe und Naturverbundenheit mit den Vorzügen einer gewachsenen Gemeinde. Das grüne Umfeld und die Nähe zum Wasser laden zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Freien ein. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die umliegenden Orte gut erreichbar.

Dirlewang liegt im Unterallgäu und bietet durch seine ländliche Prägung eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Kombination aus idyllischer Ortsrandlage, der direkten Nähe zur Mindel und einer guten Erreichbarkeit des regionalen Umfelds macht den Standort insbesondere für Familien, Paare und Naturliebhaber attraktiv.

Hier lässt sich ruhiges Wohnen im Grünen mit den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens auf angenehme Weise verbinden.

**Número da propriedade: 2641334 - 87742 Dirlewang**

## **Outras informações**

**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: 2641334 - 87742 Dirlewang**

## **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)**