

Niederrieden – Memmingen

# Einfamilienhaus zu verkaufen

Objektnummer: 24413036



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

KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 553 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Auf einen Blick

|              |                          |             |   |
|--------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 24413036                 | Kaufpreis   | 575.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 142,3 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach               | Provision   | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                        | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 3                        | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |
| Badezimmer   | 1                        |             |   |
| Baujahr      | 2001                     |             |   |
| Stellplatz   | 2 x Garage               |             |   |

Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 156.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2001                        |

Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Die Immobilie

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)





Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 2001 fertiggestellt wurde und über eine Wohnfläche von ca. 142,3 m<sup>2</sup> verfügt, sucht einen neuen Eigentümer. Das Haus bietet eine ideale Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Der Hauptwohnbereich umfasst ein gemütliches Wohnzimmer mit Essbereich, das viel Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie bietet. Angrenzend daran befindet sich die Einbauküche des Hauses, welche mit hochwertigen Geräten von Miele und Bosch ausgestattet wurde. Die durchdachte Anordnung der Räume sorgt dafür, dass alles schnell erreichbar ist und ein harmonisches Wohngefühl geschaffen wird. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Speise- bzw. Abstellkammer und ein Gäste-WC. Eine Ebene höher befinden sich drei Zimmer, die Sie individuell gestalten können. Von zwei Zimmern gelangen Sie auf den Balkon und zusätzlich verfügt das größere der beiden Zimmer über eine Loggia. Zum Dachgeschoss gehört ein Tageslicht-Badezimmer, welches Ihnen sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche bietet, um den unterschiedlichen Bedürfnissen aller Hausbewohner gerecht zu werden. Über der Garage befindet sich ein weiterer Raum, der sich hervorragend zum Ausbau eignet. Mit etwas Planung lässt sich dieser Raum zu einem vielseitig nutzbaren Raum umgestalten - zum Beispiel als zusätzliches Schlafzimmer, Home-Office oder Hobbyraum. Die vorhandene Grundstruktur bietet eine Basis, um den Raum individuell nach den eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen zu gestalten. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine durchdachte Kombination aus Wohnkomfort und praktischen Aspekten, die ein ideales Zuhause für Familien oder Paare darstellen können. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Ausstattung und Details

Haus allgemein:

- massiv gebaut
- doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Kachelofen
- Öl-Heizung von 2001
- Fußbodenheizung im Badezimmer Dachgeschoss
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Miele und Bosch
- Doppelgarage mit elektrischem Tor + Strom und Starkstromanschluss
- Dachgeschoss über der Garage ist bereits gedämmt und steht zum Ausbau bereit
- Dachspitz

getätigte Renovierungen:

- 2018 in Dachgeschoss Zimmer Vinyl verlegt
- 2019 Fassade gestrichen
- 2019 neuer Innenanstrich
- Kloschüssel im Gäste-WC erneuert
- neue Armaturen im Badezimmer, Wasserhähne erneuert, neue Duschtür
- Einbau von Pissoir im Untergeschoss

Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Alles zum Standort

Niederrieden liegt zehn Kilometer nördlich von Memmingen in der Region Donau-Iller in Mittelschwaben. Niederrieden ist eine lebendige Wohngemeinde, landwirtschaftlich geprägt, mit einem aktiven Vereins- und Freizeitangebot für Jung und Alt. Viele Rad- und Wanderwege des Unterallgäus führen durch die Ortschaft. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Nachbarortschaften. Einen Kindergarten gibt es vor Ort.

Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 156.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 24413036 - 87767 Niederrieden – Memmingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

---

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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