

Tannheim – Tannheim

# Energieeffizientes (A+) Einfamilienhaus zu verkaufen

Objektnummer: 24413037



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

KAUFPREIS: 870.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 758 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

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

Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24413037
Wohnfläche	ca. 189,17 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	870.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	27.03.2029	Endenergiebedarf	22.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



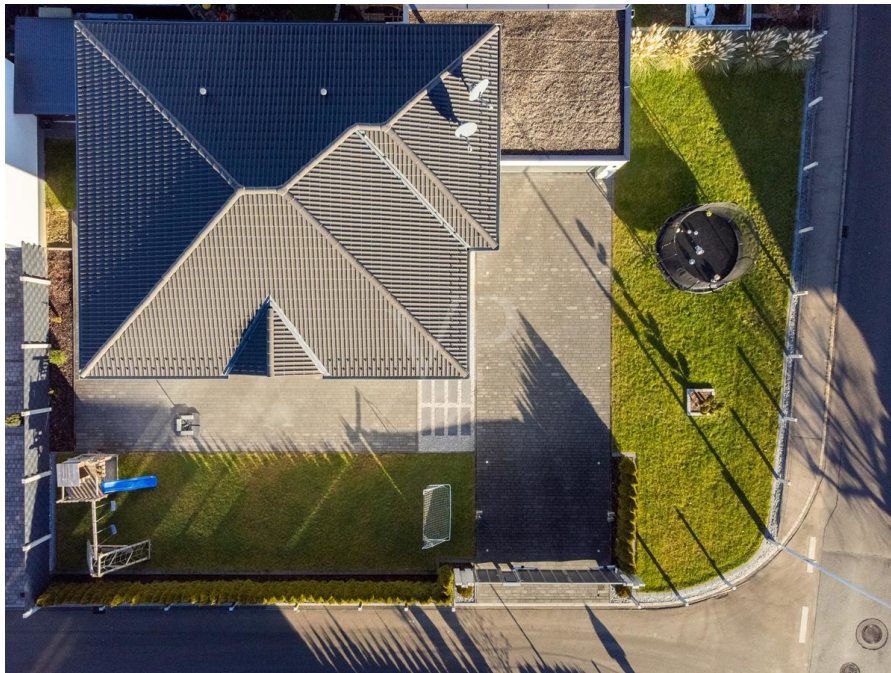
Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen displays a detailed market price analysis for a property, including a table with columns for "Marktpreis", "Kaufpreis", and "Mietpreis".

Marktpreis	Kaufpreis	Mietpreis
294.294€	4.150€	512,25€
		666,65€

### 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?

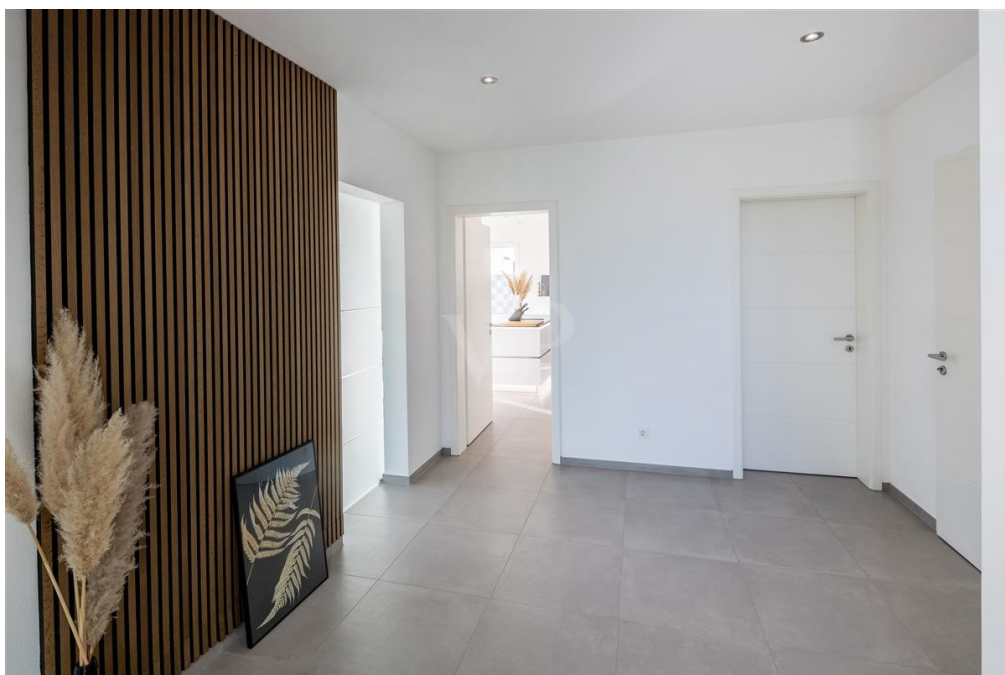
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



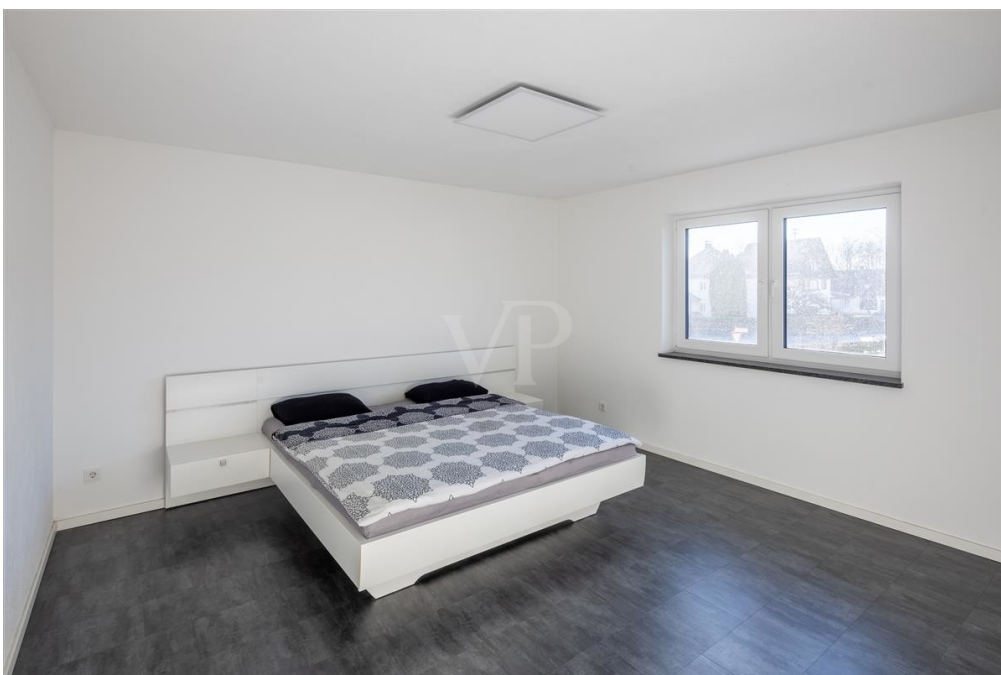
Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem modernen Einfamilienhaus mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 189,20 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse und ohne Dachterrasse), gelegen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 758 m<sup>2</sup>. Diese im Jahr 2018 errichtete Immobilie präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet mit zwei Vollgeschossen eine komfortable Raumaufteilung für Familien oder Paare, die viel Platz und moderne Ausstattung zu schätzen wissen. Nicht zu vergessen ist noch die einzigartige Garageneinfahrt, die die Immobilie besonders erscheinen lässt. Mit insgesamt 7 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die dreifachverglasteten Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden im Erd- und Obergeschoss tragen ebenso zur Energieeffizienz des Hauses bei wie die Luft-Wärmepumpe und die Fußbodenheizung, die in beiden Geschossen installiert ist. Eine Vorbereitung für eine PV-Anlage ist bereits erfolgt und die LAN-Verkabelung in jedem Zimmer unterstützt modernes, vernetztes Wohnen. Die Immobilie erfüllt den KfW 70 Standard, was sie besonders energieeffizient macht. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer offenen, modernen Einbauküche, die mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet ist, darunter ein Induktionskochfeld, ein Backofen mit Dampfgarfunktion, Dampfgarer, eine Kühlschrank- und Gefrierkombination sowie eine Neff Spülmaschine. Der angrenzende Essbereich lädt zu geselligen Runden ein. Der Boden ist mit hochwertigen und zugleich stilvollen Feinsteinfliesen ausgelegt, die dem Raum eine elegante Note verleihen. Ein Gäste-WC sowie ein Gästezimmer ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss, zudem sind eine Speisekammer sowie ein Technikraum vorhanden. Im Obergeschoss finden sich drei weitere Zimmer, die vielfältig nutzbar sind, sowie ein separates Ankleidezimmer, das auch als zusätzliches Schlafzimmer dienen kann. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Ein Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Komfort. Die Böden im Obergeschoss sind mit hochwertigem und strapazierfähigem Vinyl ausgelegt. Das Dachgeschoss kann als Stauraum genutzt werden. Der Außenbereich ist mit einer Terrasse und einem liebevoll gestalteten Garten gestaltet. Eine Doppelgarage mit einer einzigartigen Einfahrt und LED-Spots bietet reichlich Platz für Fahrzeuge. Smarthome-Funktionen und ein Kameraüberwachungssystem ergänzen die Ausstattung dieses modernen Hauses. Diese Immobilie in Tannheim bietet die ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und ausreichend Raum für individuelle Wohnräume. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Ausstattung und Details

Modernes und neuwertiges KFW 70 Einfamilienhaus mit einzigartiger Einfahrt und großzügigem Garten

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- neuwertig
- Massivhaus
- zwei Vollgeschosse
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Erdgeschoss und Obergeschoss elektrisch)
- Luft-Wasser-Wärme Pumpe
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- PV- Anlage vorbereitet
- LAN Verkabelung in jedem Zimmer
- KFW 70 Bauweise

Erdgeschoss:

- moderne, hochwertige offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit Dunstabzug, Kochfeld Induktion, Backofen mit Dampfgarfunktion, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination, und Kaffeemaschine / alle Geräte von der Marke Miele (außer Neff Spülmaschine)
- Böden sind mit Feinstein Fliesen ausgestattet

- Gäste WC
- Speisekammer
- Gästezimmer
- Technikraum

Obergeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Vinyl und im Flur mit Feinstein Fliesen ausgestattet

- drei Zimmer
- ein Ankleidezimmer (auch als Schlafzimmer geeignet)
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Hauswirtschaftsraum
- Dachterrasse

Dachgeschoss:

- Das Dachgeschoss kann als Stauraum verwendet werden

Außenbereich:

- Terrasse
- liebevoll angelegter Garten
- elektrische Doppelgarage mit einzigartiger Einfahrt, elektrischem Tor und LED-Spots in Tannheim
- Stellplätze entlang der Einfahrt
- Haus Rundum LED Spots
- Smarthome
- Kameraüberwachungssystem
- Gerätehaus von Biohort

Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 22.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24413037 - 88459 Tannheim – Tannheim

## 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)