

Babenhausen – Babenhausen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit eigenem Bachlauf und weiteren Extras

Property ID: 24413011



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

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.466 m<sup>2</sup>

Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## At a glance

Property ID	24413011
Living Space	ca. 233 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1988
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 92 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	187.69 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.07.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property



Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

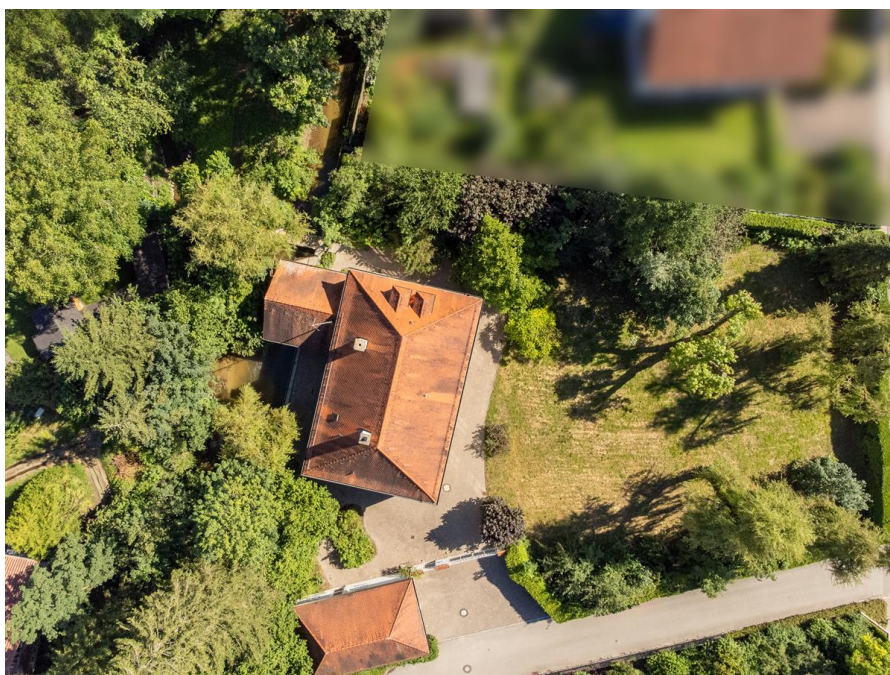
Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property



Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property





Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property



**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)

Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property



Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property

Anwendungsbeispiel



Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property

Anwendungsbeispiel



Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property



Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property

Anwendungsbeispiel



Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property



Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## The property





Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## A first impression

Die repräsentative Villa aus dem Jahr 1988 steht auf einem malerischen, ca. 2.466 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Ein besonderes Highlight: Durch das Anwesen fließt ein idyllischer Bach mit einem sehr seltenen Wassernutzungsrecht zum Betrieb eines Wasserrades zur Energiegewinnung, das einen nachhaltigen und umweltfreundlichen Beitrag leistet. Der Zulauf zum Wasserrad teilt sich am Anfang des Grundstücks und fließt am Ende wieder zusammen, so dass eine "kleine Insel" entsteht, die märchenhaft anmutet und aus ihrem Dornröschenschlaf geweckt werden möchte. Der schön eingewachsene Garten ist fast nicht einsehbar und wirkt dadurch wie eine grüne Oase der Entspannung mit viel Privatsphäre und Gestaltungspotential. Betritt man den Eingangsbereich über die geräumige Diele, gelangt man in das Innere der Immobilie, die ein großzügiges Raumkonzept auf zwei Ebenen aufweist. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich, der zum gemeinsamen Kochen, Essen und Entspannen einlädt; für Behaglichkeit und zusätzliche Wärme an kalten Tagen sorgt hier ein Kachelofen, der vom Flur aus befeuert werden kann. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein Vorratsraum, ein Heizungsraum und ein zusätzlicher Raum, der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Vom Wohn-/Essbereich sowie vom Flur aus gelangt man auf die beiden angrenzenden Terrassen, die einen herrlichen Blick ins Grüne sowie auf den Bachlauf zum Wasserrad bieten. Über das großräumige Treppenhaus gelangt man ins Obergeschoss zu den fünf lichtdurchfluteten Zimmern mit frisch geschliffenem und geöltem Parkettboden. Ein kleines Bad mit barrierefreier Dusche und WC befindet sich ebenfalls im ersten Stock. Durch das geräumige Schlafzimmer gelangt man in das zweite große Badezimmer mit Badewanne/Dusche/WC und eigener Sauna. Im Dachgeschoss wurde nachträglich ein weiteres Zimmer ausgebaut und zwei Gauben sorgen für ausreichend Tageslicht. Zum Anwesen gehört außerdem eine freistehende Doppelgarage für zwei Fahrzeuge und zusätzlicher Stauraum für Motorräder, Fahrräder, Sportgeräte, Gartengeräte etc. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso der nahe gelegene Badensee.

Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Details of amenities

Das im Jahr 1988 fertiggestellte, villenartige Einfamilienhaus ist mit folgender Ausstattung ausgestattet:

Haus allgemein:

- massive Ziegelbauweise
- Niedertemperatur-Gasheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoß und in den Bädern im Obergeschoß
- Gewerbeeinheit integriert
- Wasserrad zur eigenen Energieerzeugung

Außenbereich:

- großzügige freistehende Doppelgarage mit ausreichend Abstellfläche und Stauraum

Erdgeschoss:

- Kalksteinfliesenboden im kompletten Erdgeschoss
- Kachelofen
- ein weiteres Zimmer individuell nutzbar

Obergeschoss:

- Obergeschoss ist ein Vollgeschoss (keine Dachschrägen)
- hochwertiger Parkettboden
- Hauptschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich
- Eltern-Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und Sauna ausgestattet
- vier weitere individuell gestaltbare Zimmer
- Weiteres Tageslichtbad mit Dusche und WC

Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## All about the location

Babenhausen gehört zum schwäbischen Landkreis Unterallgäu und ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Der liebenswerte Ort liegt etwa 25 km nordöstlich von Memmingen und gehört geografisch zur Donau-Iller Region. Der Ort ist bekannt als Sitz des Fuggerschlosses, in dem ein heute ein Fuggermuseum untergebracht ist. Die ehemalige Fuggerkirche St. Andreas in barocker Ausstattung ist eine weitere Sehenswürdigkeit. Ulm erreichen Sie in circa 30 Minuten, ebenso wie den Memminger Flughafen. Die Memminger Innenstadt erreichen Sie bereits in etwa 20 Minuten, Kempten beispielsweise erreichen Sie in knapp 45 Minuten über die A7. Babenhausen bietet eine hervorragende Infrastruktur. So finden Sie im Ort sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und drei Kindergärten, zwei Volksschulen sowie eine Mittelschule, eine Bücherei, zahlreiche Ärzte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel,... Bezüglich Sport und Freizeit haben Sie hier die freie Auswahl: Es gibt zahlreiche Vereine, dazu Sportanlagen, ein großes Reitgelände (direkt gegenüber der Immobilie), Angelmöglichkeiten, Tennisplätze, Minigolf, viele schöne Wanderwege in die Umgebung, eine Sommer-/Winter-Eisstockbahn, ein Naturfreibad mit Liegewiesen und viele Kinderspielplätze. Zahlreiche gastronomische Angebote runden das Angebot ab.

Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 187.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Property ID: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)