

Niederrieden – Niederrieden

# Einfamilienhaus (ca.136m<sup>2</sup>) + Einliegerwohnung (ca.52m<sup>2</sup>) zu verkaufen

Property ID: 24413010



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

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 530 m<sup>2</sup>

Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

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

Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## At a glance

Property ID	24413010
Living Space	ca. 188 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2020

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 114 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	22.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.03.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## The property



Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## The property



Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## The property



**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)

Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## The property





Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## 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: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## The property



Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

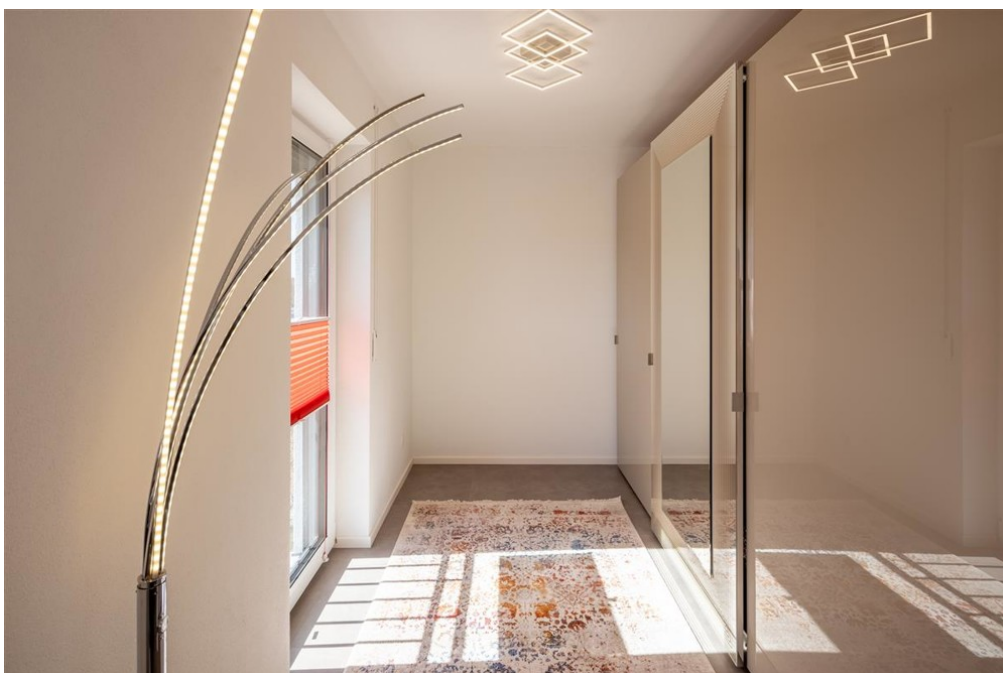


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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



Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## The property



Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## The property



Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus mit der Einliegerwohnung wurde im Jahr 2020 auf einem ca. 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück massiv erbaut. Die Immobilie umfasst ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Erdgeschoss besticht durch seine offene Gestaltung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich sorgt in Kombination mit der modernen Küche für ein offenes Alltagsgeschehen, nötige Privatsphäre können Sie sich dennoch mit entsprechend eingebauten Glasschiebetüren verschaffen. Die moderne und hochwertige Küche verfügt u.a. über ein BORA Kochfeldabzugssystem, sowieso einen Pyrolyse-Backofen und lässt jedes Hobbykochherz höher schlagen. Ein weiteres Zimmer des Erdgeschosses lässt sich ideal Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslicht-Duschbadezimmer. Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur freien Gestaltung bereit. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, sorgt für die qualitative Unterstreichung der oberen Etage. Als kleines Highlight befindet sich ein separater Ankleidebereich im Schlafzimmer. Zusätzlichen Platz bietet Ihnen die Einliegerwohnung im Souterrain. Diese verfügt über einen Küchen-/Wohn- und Essbereich und einem Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbadezimmer. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann lernen Sie diese Immobilie, mit all' ihren Besonderheiten, bei Ihrem persönlichen Besichtigungstermin mit uns kennen.

Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## Details of amenities

Das im Jahr 2021 fertiggestellte, massiv errichtete Einfamilienhaus ist mit folgender Ausstattung ausgestattet:

(Bei dieser Immobilie übernimmt der Käufer die Gewährleistung von arbeiten die an der Immobilie getätigt wurden)

Haus allgemein:

- energieeffizientes Einfamilienhaus
- massive Hohlziegel mit Innendämmung
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- dreifachverglaste Kunststoffenster
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss und Einliegerwohnung
- Feinsteinzeugfliesen im gesamten Haus
- Glasfaserleitung

Außenbereich:

- großzügige Doppelgarage mit ausreichend Abstellfläche und Stauraum
- Die Gartengestaltung muss noch abgeschlossen werden. Hier können Sie noch gestalterisch tätig werden

Erdgeschoss:

- Feinsteinzeugfliesen im kompletten Erdgeschoss
- LAN Verkabelung
- LED-Deckenbeleuchtung im Erdgeschoss, sowie im Flur Obergeschoss
- geölte Massivholztreppe vom Untergeschoss bis zum Obergeschoss
- Hochwertige und moderne Einbauküche aus dem Hause Wassermann mit: BORA Kochfeldabzugssystem, Pyrolyse-Backofen(Siemens), Spülmaschine(Siemens), Mikrowelle(Siemens), Villeroy und Boch Keramikspülbecken, Kühl- und Gefrierkombination mit Wasser- und Eiswürfelpender
- Tageslicht- Badezimmer mit Dusche und WC
- ein weiteres Zimmer individuell nutzbar als Gäste- oder Arbeitszimmer

Obergeschoss:

- Obergeschoss ist ein Vollgeschoss (keine Dachschrägen)
- Feinsteinzeugfliesen
- Hauptschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC ausgestattet

- zwei weitere individuell gestaltbare Zimmer

Kellergeschoss:

- Souterrain-Einliegerwohnung mit Terrasse, inkl. Küchen-/Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und Duschbadezimmer mit WC
- Hebeanlage



Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## All about the location

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.

Property ID: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 22.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## 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)