

Babenhausen – Babenhausen

Großzügiges Einfamilienhaus mit eigenem Bachlauf und weiteren Extras

Número de propiedad: 24413011



www.von-poll.de

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.466 m²

Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

De un vistazo

Número de propiedad	24413011	Precio de compra	895.000 EUR
Superficie habitable	ca. 233 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Espacio utilizable	ca. 92 m ²
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido
Año de construcción	1988		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	187.69 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	07.07.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

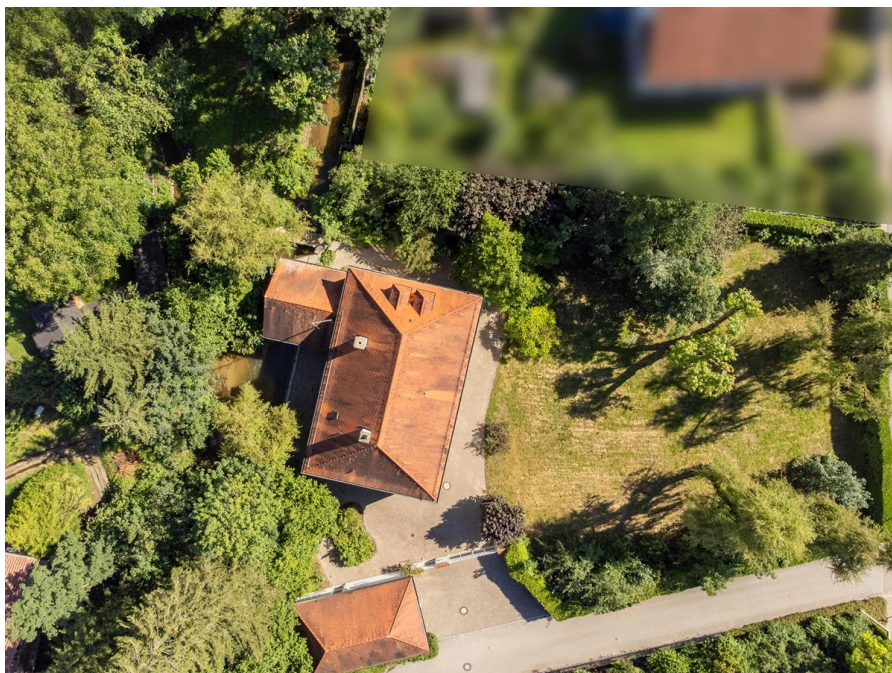
Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad



**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

Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad

Anwendungsbeispiel



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad

Anwendungsbeispiel



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad

Anwendungsbeispiel



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

La propiedad



Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

Una primera impresión

Die repräsentative Villa aus dem Jahr 1988 steht auf einem malerischen, ca. 2.466 m² 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.

Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 187.69 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

André Steidle

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu

E-Mail: memmingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com