

Tannheim – Tannheim

# Einfamilienhaus (KfW Effizienzhaus 70, A+) mit einem großen Garten

Número de propiedad: 24413023



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRECIO DE COMPRA: 629.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.344 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

- 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: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24413023
Superficie habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2014
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	629.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 42 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	22.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.06.2025	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)

Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## La propiedad



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus (KfW Effizienzhaus 70) mit einem großen Garten auf insgesamt zwei Baugrundstücken bietet eine Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1344 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2014 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand mit einer gehobenen Ausstattungsqualität. Diese Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und Obergeschoss sowie dreifach verglaste Kunststoffenster und eine Abluftwärmepumpe. Zusätzlich sorgt eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Raumklima. Im Erdgeschoss befindet sich eine moderne Einbauküche mit Kaminanschluss ausgestattet mit Backofen, Cerankochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination sowie einem Dunstabzug. Das Tageslicht-Duschbad mit WC sowie ein Technikraum mit Waschmaschinenanschluss komplettieren das Erdgeschoss. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Zimmer mit Echtholz Parkettböden, eine offene Galerie als idealer Arbeitsplatz sowie ein weiteres Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und kann vielseitig genutzt werden. Der Außenbereich besticht durch eine Terrasse, einen liebevoll angelegten Garten mit Naturwiese und einem Naturteich, der zur Ruhe und Erholung einlädt. Der Garten verfügt zudem über diverse Obstbäume, eine Regenwasserzisterne mit 8.000 Litern Fassungsvermögen, ein Gewächshaus sowie einen professionellen Holzschuppen. Zur Immobilie gehört außerdem eine Doppelgarage mit Sektionaltor und zwei zusätzlichen Abstellräumen, eine Fläche hinter der Garage und eine im Dachspitz. Dieses Haus bietet somit ausreichend Platz für Gartengeräte und Fahrräder. Insgesamt überzeugt dieses Objekt durch seine moderne Ausstattung, den großzügigen Garten mit Naturteich und die hochwertige Bauweise. Ideal für Familien, die sich nach viel Platz im Grünen sehnen und eine gehobene Ausstattung zu schätzen wissen.

Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Detalles de los servicios

Einfamilienhaus (KfW Effizienzhaus 70) mit einem großen Garten (2 Baugrundstücke) mit Naturteich

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Abluftwärmepumpe
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- LAN Verkabelung

Erdgeschoss:

- moderne Einbauküche mit Kaminanschluss
- Wohnzimmer mit Kaminanschluss
- Einbauküche mit Dunstabzug, Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank- und Gefrierkombination
- Fliesen
- Tageslicht-Duschbad mit WC
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss:

- Böden sind mit Echtholz Parkett ausgestattet
- drei Zimmer
- offene Galerie - der ideale Arbeitsplatz
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC

Dachgeschoss:

- Das Dachgeschoss kann als Stauraum verwendet werden

Außenbereich:

- Terrasse
- liebevoll angelegter Garten mit Naturwiese
- Naturteich - die Oase für die Ruhe und Erholung
- Diverse Obstbäume im Garten
- Doppelgarage mit Sektionaltor sowie zwei zusätzlichen Flächen: eine hinter der Garage und eine im Dachspitz, die beide als Abstellräume genutzt werden können.
- professioneller Holzschuppen mit gegossenem Fundament, ideal für Gartengeräte usw.
- Regenwasserzisterne (8.000 Liter)
- Gewächshaus

Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 22.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

Número de propiedad: 24413023 - 88459 Tannheim – Tannheim

## 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](mailto:memmingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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