

Woringen – Woringen

Wohnhaus mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 24413022



www.von-poll.de

PRIX D'ACHAT: 880.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 236 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 886 m²

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24413022
Surface habitable	ca. 236 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1988
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	880.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 144 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	110.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

La propriété



CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

La propriété



CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

La propriété



CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

La propriété



CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

La propriété



CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

La propriété



CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

La propriété



CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

Une première impression

Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung Geräumiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung in gepflegtem Zustand sucht neue Eigentümer! Das großzügige Haus wurde 1988 erbaut und bietet insgesamt 11 Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 236 m². Das Grundstück umfasst ca. 886 m² und überzeugt mit einer ansprechenden Gartenanlage. Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl einer Familie als auch Gästen Platz bietet. Im Erd- und Obergeschoss sorgen Fußbodenheizung und Fernwärme für wohlige Wärme, im Wohnbereich sorgt ein Kachelofen für zusätzliche Gemütlichkeit. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung und die Heizung. Besonders hervorzuheben ist die Wohnmöglichkeit im Untergeschoss. Diese kann ideal für Familienangehörige oder als Büro genutzt werden. Zusätzlich befindet sich über der Garage ein Appartement mit ca. 55 m², das in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt wurde. Hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 62 m² wird derzeit für eine Kaltmiete von 480 Euro vermietet. Insgesamt bietet das Haus mit 5 Schlafzimmern und 4 Bädern ausreichend Platz für ihre Bewohner. Zusätzlich stehen 2 Balkone und 3 Terrassen zur Verfügung, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen. Die Lage des Hauses ist ideal für Naturliebhaber, die Ruhe und Idylle genießen möchten. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Infrastruktur sehr gut, so dass Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in wenigen Minuten erreichbar sind. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solides Wohnhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Ausstattung und die gepflegte Bauweise machen das Haus zu einem attraktiven Angebot für familienorientierte Käufer. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Immobilienangebot überzeugen!

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

Détails des commodités

Im Zeitraum 2017-2023 sind folgende Renovierungen durchgeführt worden.

- Bad im Obergeschoss
- neue Einbauküche mit Durchbruch
- Gäste-WC in der Einliegerwohnung
- Neues Sektionaltor
- Dachfenster im Elternschlafzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Fenster, Türen und Geländer neu gestrichen
- Bad, Küche und WC im Untergeschoss
- Fußboden im Wintergarten und Anbau des Schuppens neben der Garage
- Terrassenboden
- Freisitz neu und Sichtschutzzaun
- Baggerarbeiten für die Regenwasserableitung
- Durchgangstür zur Garage

Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Sonderausstattung:

- Apartment über der Garage mit ca. 55 m²
(diese Fläche ist in der Angabe der Wohnfläche nicht enthalten)
- drei Einbauküchen
- Kachelofen
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Wintergarten
- Solar für Warmwasser und Heizungsunterstützung

Haus Allgemein:

- Massivbauweise (36,5 cm)
- Erdgeschoss, Untergeschoss und Obergeschoss
- 2-fach Holzfenster mit Rollläden
- Bodenbelag aus Fliesen und Vinyl
- Fernwärmeheizung
- Einliegerwohnung mit ca. 62 m² Wohnfläche derzeit für 480 Euro Kaltmiete vermietet.

Außenbereich:

- Doppelgarage
- 2 Außenstellplätze
- Terrasse
- Freisitz
- Gartenhaus

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

Tout sur l'emplacement

Woringen ist eine reizvolle Gemeinde im schwäbischen Landkreis Unterallgäu, eingebettet in die malerische Landschaft Oberschwabens. Der Ort liegt in der Region Donau-Iller und grenzt direkt an die Stadt Memmingen und bietet somit eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Woringen zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus: Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss an die A7. Außerdem ist Woringen an die Europastraße E532 (Memmingen-Füssen) angebunden. Die unmittelbare Nähe zu Memmingen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Verkehrsträger, wie z.B. des Allgäu Airports. Diese hervorragende Infrastruktur macht Woringen zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien, die die Vorzüge des ländlichen Lebens mit einer guten Anbindung an die Stadtzentren verbinden möchten. Die strategisch günstige Lage ermöglicht es den Bewohnern, sowohl die Ruhe der Natur als auch die Annehmlichkeiten der Stadt zu genießen.

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2026. Endenergieverbrauch beträgt 110.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

André Steidle

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu
E-Mail: memmingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com