

Woringen – Woringen

# Wohnhaus mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 24413022



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

???? ??????: 880.000 EUR • ??????????: ca. 236 m<sup>2</sup> • ??????????: 11 • ?????? ????: 886 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24413022	????? ???????	880.000 EUR
????????????	ca. 236 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????	????????
?????????	11	????????????????	ca. 144 m <sup>2</sup>
????????????? ???	5	????????????????????????????	????????, WC
????????????		????????????????	?????????????, ??????, ?????, ????????????????
????????????	4	????????	????????, ?????????
????? ??????????????	1988		
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????		

???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?????????????? ????????????

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	110.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	03.11.2026	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	D
????? ????????????	???????? ????????	???????????????????	
	???????????	???????????????	
		????? ????????????????	1993
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ?????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ?????????



???????? ?????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ?????????



???????? ?????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ?????????



???????? ?????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ?????????



???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ?????????



???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ?????????



???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?? ?????????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

The image shows a detailed floor plan of a residential property. It includes a carport on the left side with a car parked inside. The main house has a living area with a sofa and a coffee table, a dining area with a table and chairs, and a kitchen. There are also bedrooms, a bathroom, and a staircase. The plan is overlaid with a large speech bubble containing the text 'Gerne schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.' The Von Poll Immobilien logo is at the top, and the website 'www.von-poll.de' is at the bottom.

??????? ???????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup>. Das Grundstück umfasst ca. 886 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, das in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt wurde. Hier bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> 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!

???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

????????????????? ??? ??????????

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 m<sup>2</sup>  
(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 m<sup>2</sup> Wohnfläche derzeit für 480 Euro Kaltmiete vermietet.

Außenbereich:

- Doppelgarage
- 2 Außenstellplätze
- Terrasse
- Freisitz
- Gartenhaus

???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.11.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)