

Babenhausen – Babenhausen

Großzügiges Einfamilienhaus mit eigenem Bachlauf und weiteren Extras

????????? ??????????: 24413011



www.von-poll.de

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 233 m² • ??????????: 7 • ??????????: 2.466 m²

??????? ?????????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ?????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

??????? ?????????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ??? ??????

??????? ????????	24413011
??????????	ca. 233 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????????????? ??? ?????????	5
?????????	2
????? ????????????	1988
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ???????	895.000 EUR
?????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	???????
????????????????????? ??????	ca. 92 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????

??????? ???????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	187.69 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.07.2034	?????????? ????????????? ???????????	F
????? ???????????	??????	??????????	

??????? ???????? : 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????



??????? ???????? : 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

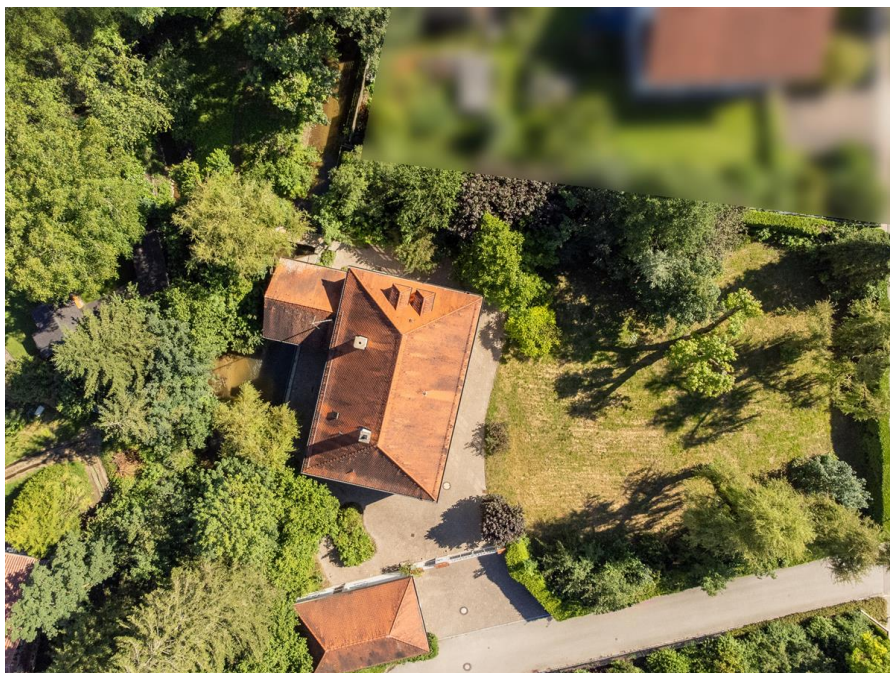
??????? ???????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????



??????? : 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????



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

??????? ???????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ???????



??????? ???????? : 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????

Anwendungsbeispiel



??????? ?????????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????

Anwendungsbeispiel



???????? ?????????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ?????????



??????? ?????????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????

Anwendungsbeispiel



??????? ???????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

?? ????????



??????? ?????????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

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

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.

??????? ???????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

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

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

??????? ???????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

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

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.

??????? ???????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24413011 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

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

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

André Steidle

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com