

Oberschöneegg / Dietershofen

# Neuwertiges Einfamilienhaus mit Lagerhalle und vielen Möglichkeiten

VP azonosító: 24413031



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

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 370 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.955 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Áttekintés

|                          |  |
|--------------------------|--|
| VP azonosító             | 24413031   |
| Hasznos lakótér          | ca. 370 m <sup>2</sup>                                 |
| Tet? formája             | Nyeregtet?   |
| Szobák                   | 9  |
| Hálósobák                | 5  |
| FÜRD?SZOBÁK              | 3  |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2019   |
| PARKOLÁSI<br>LEHET?SÉGEK | 2 x Beálló, 3 x<br>Felszíni parkolóhely,<br>4 x Garázs |

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Vételár                 | 895.000 EUR   |
| Ház                     | Családi ház   |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Újszer?   |
| Hasznos terület         | ca. 235 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |   |                            |
|--|---------------|---|----------------------------|
| Fűtési rendszer                              | Padlófűtés    | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány        |
| Energiaforrás                                | Hőszivattyú   | Végső energiafogyasztás                                 | 30.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 05.05.2034    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A                          |
| Energiaforrás                                | Elektromosság | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 2019                       |

VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

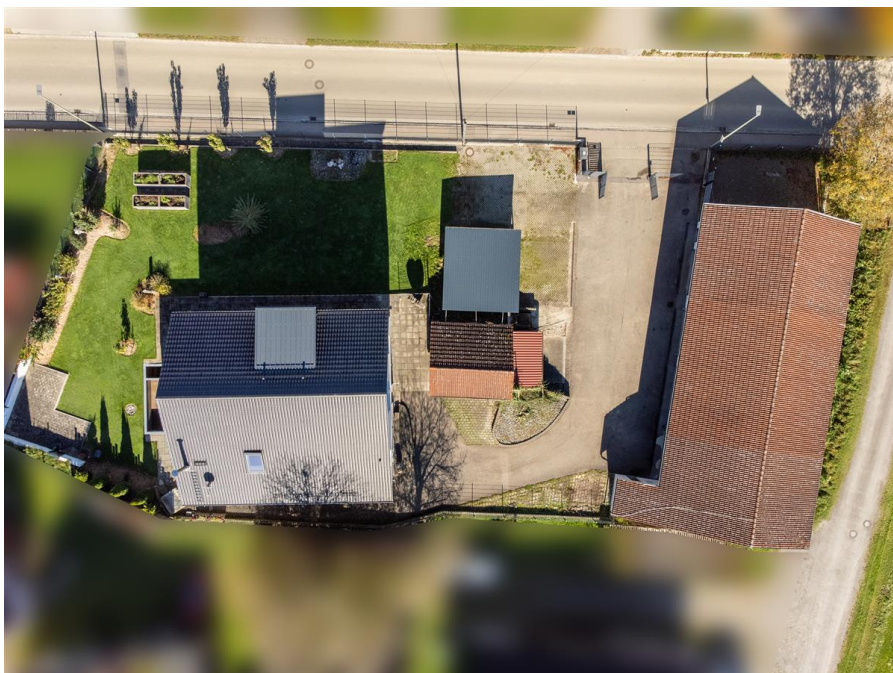
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan

Anwendungsbeispiel

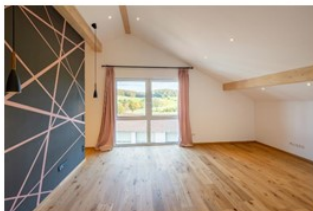


VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan



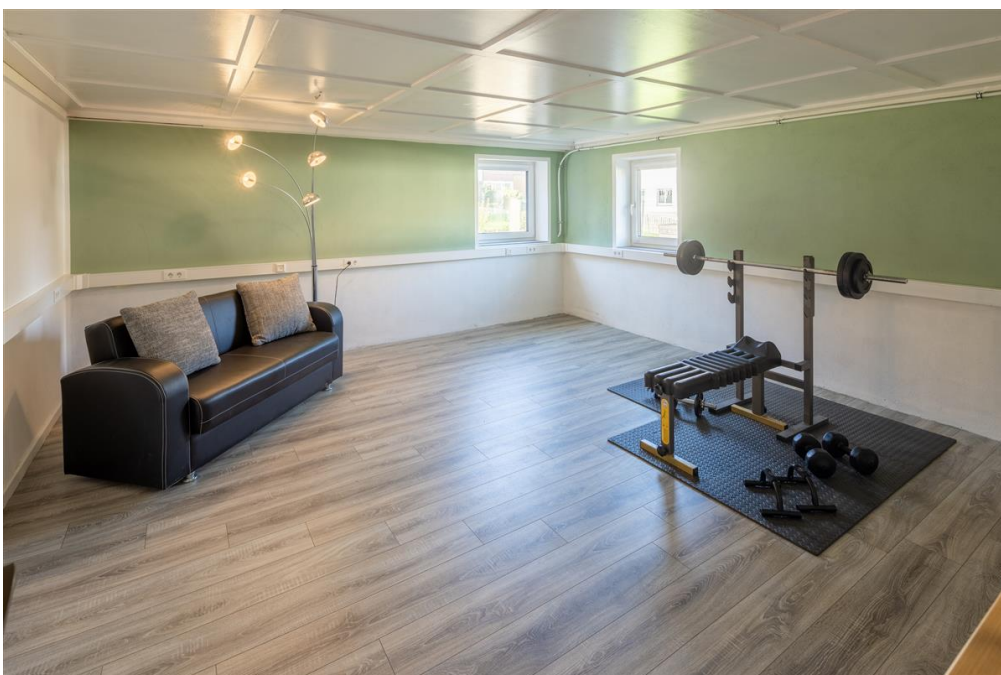
Anwendungsbeispiel





VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan

Anwendungsbeispiel



Anwendungsbeispiel



VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneegg / Dietershofen

## Az els? benyomás

Das neuwertige Einfamilienhaus mit ca. 370 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befindet sich auf einem weitläufigen ca. 1955 m<sup>2</sup> großen Grundstück und beinhaltet nicht nur eine ca. 250 m<sup>2</sup> große Lagerhalle mit sehr viel Stauraum, sondern bietet Ihnen auch viele weitere Möglichkeiten. Durch die Eingangstür wird man von einer geräumigen Garderobe empfangen, von hier aus teilt sich der Weg in den Erdgeschossbereich und über eine hochwertige Eichentreppe gelangt man in das erste Obergeschoss. Im massiv gebauten Erdgeschoss befinden sich mehrere Räume für unterschiedliche Nutzungen, ob Büro, Praxis, Jugendzimmer, Gästezimmer, Fitnessraum, Partyraum oder ähnliches. Von hier aus gelangt man auch auf die überdachte Terrasse und in den schönen Garten. Dieser Bereich mit eigener Eingangstüre könnte auch mit einfachen Mitteln zu einer Einliegerwohnung, Büroräume oder einer Praxis umgebaut werden, da ein separates WC mit Dusche, Hauswirtschaftsraum und Garderobebereich bereits vorhanden ist. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Heizungsraum mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie zwei weitere Räume. Folgt man dem Weg über die Treppe in das 2019 in Holzständerbauweise errichtete Obergeschoss, wird man von einem hellen Vorraum empfangen und gelangt durch eine zweiflügelige Tür in den offenen, lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier hat man sein Grundstück immer im Blick, denn der Monitor an der Wand ist mit den Überwachungskameras im Außenbereich verbunden und bietet neben der Gegensprechanlage an der Eingangstür mit Fingerabdruck- und Kamerafunktion zusätzliche Sicherheit. Für Behaglichkeit und zusätzliche Wärme an kalten Tagen sorgt ein Kachelofen mit sichtbarer Flamme. Von diesem Raum aus gelangt man auch auf den Süd-/Westbalkon, wo eine Außentreppe zum Garten- und Terrassenbereich führt. Auch auf dieser Ebene befinden sich zwei nahezu gleich große Räume, ein Technik- und Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer mit Dusche und ein Gäste-WC. Zum zweiten Obergeschoss führt ebenfalls eine breite Eichentreppe zum offenen Dachstudio, dem großen Schlafzimmer mit eigenem Tageslichtbad mit Designerbadewanne und begehbare Dusche und WC. Die Immobilie ist mit moderner Technik ausgestattet und die Optionen für ein Smart Home sind bereits vorbereitet. Für einen perfekt geschnittenen und gepflegten Rasen sorgt der Mähroboter und erspart Ihnen die mühsame Arbeit. Ihre gesparte Zeit können sie mit dem Anpflanzen von eigenen Kräutern und Gemüsesorten in den vier Hochbeeten besser nutzen oder Sie setzen sich an die Feuerstelle im Garten und genießen die Lagerfeueratmosphäre. Zur Immobilie gehört auch eine geräumige Lagerhalle mit 4 großen Sektionaltoren. Im vorderen Bereich der Halle wurden zwei Pferdeboxen eingebaut, so dass auch eine Pferdehaltung möglich wäre. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein kleiner unterkellertes Holzschuppen und ein Carport für 2 Fahrzeuge. Mehrere mit

Rasengittersteinen befestigte Außenstellplätze stehen zusätzlich zur Verfügung. Hier heißt es: Koffer packen - einziehen und sich richtig wohlfühlen.

VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneegg / Dietershofen

## Részletes felszereltség

Hochwertig gebautes Einfamilienhaus mit geräumiger Lagerhalle

Haus allgemein:

- Massivgebautes Erdgeschoß aus 1990
- 1. und 2. Obergeschoß in Holzständerbauweise aus 2019
- Luft-/Wasser Wärmepumpe
- Überwachungskameras
- Smart - Home optional

Außenbereich:

- Überdachter Terrassenbereich
- Balkon mit Außentreppe
- Große Rasenfläche mit Mähroboter
- Hochbeete für den Eigenanbau
- Großzügige Lagerhalle mit 4 Sektionaltoren für ausreichend Abstellfläche und Stauraum
- Carport
- Außenstellplätze
- Unterkellertes Holzschuppen

Erdgeschoss:

- 5 Zimmer
- Einliegerwohnung optional möglich
- Infrarotheizung
- Fliesen-, Vinyl- und Laminatböden
- Hauswirtschafts- und Technikraum
- Abstellraum

1. Obergeschoss:

- Das erste Obergeschoss ist ein Vollgeschoss (keine Dachschrägen) mit Fußbodenheizung
- hochwertiger Eichenparkettboden
- Kachelofen
- Einbauküche
- Sitzfenster
- 2 Zimmer
- Hauswirtschafts- und Technikraum
- Tageslichtbad mit Dusche
- Gäste-WC

2. Obergeschoss:

- Großer Dachstudiobereich



- Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschtischen und WC

VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Minden a helyszínr?!

Das Pfarrdorf Dietershofen liegt etwa 750 Meter östlich von Oberschöneck. Die Entfernung zum Umland: - Babenhausen beträgt ca. 7 km - Memmingen ca. 21 km - Ulm ca. 48 km Die Entfernung zum nächsten: - Bus (Haltestelle) ca. 192 m - Bahnhof nach Breitenbrunn beträgt ca. 7 km - Autobahnanschluss ca. 12 km - Flughafen ca. 20 km Entfernungen zum nächsten: - Kindergarten ca. 1,3 km - Grundschule Egg a. d. Günz ca. 3,3 km - Haupt- und Realschule Babenhausen ca. 7 km - Gymnasium ca. 21 km Die Burg Altenschöneck war Sitz eines bedeutenden Reichsministerialengeschlechts. Seit 1355 war sie Pflaumamt des Hochstifts Augsburg. Mit dem Reichsdeputationshauptschluss von 1803 fiel der Ort an Bayern. Weinried gehörte von 1538/39 bis 1803 den Fürsten Fugger-Babenhausen. Im Jahr 1818 wurde die politische Gemeinde Oberschöneck gebildet. Gebietsreform der 1970er Der Ort kam im Zuge der Kreisreform am 1. Juli 1972 vom Landkreis Illertissen zum neu gebildeten Landkreis Unterallgäu. Am 1. Mai 1978 wurden die Gemeinden Dietershofen und Weinried eingegliedert. (Quelle: Wikipedia)

VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneegg / Dietershofen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 30.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



VP azonosító: 24413031 - 87770 Oberschöneck / Dietershofen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)