

Niederrieden – Niederrieden

# Einfamilienhaus (ca.136m<sup>2</sup>) + Einliegerwohnung (ca.52m<sup>2</sup>) zu verkaufen

CODICE OGGETTO: 24413010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 530 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24413010               | Prezzo d'acquisto      | 649.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 188 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 7                      | Stato dell'immobile    | Come nuovo  |
| Camere da letto     | 5                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 3                      | Superficie lorda       | ca. 114 m <sup>2</sup>  |
| Anno di costruzione | 2020                   | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile              |

CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## Dati energetici

|   |                                      |   |                            |
|---|--------------------------------------|---|----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica        |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 22.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.03.2033                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                         |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020                       |

CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

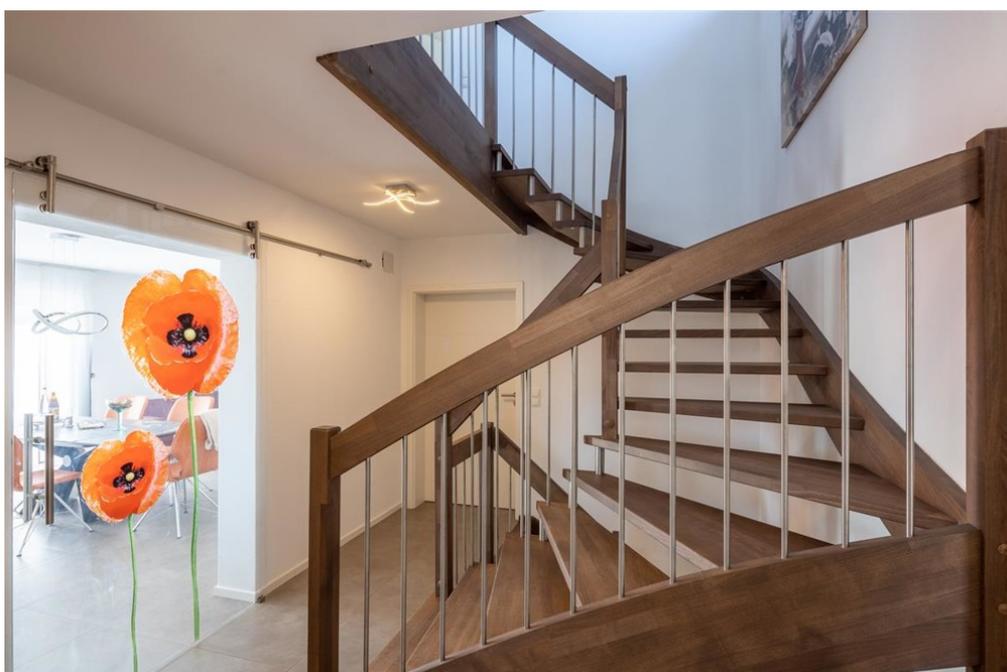
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

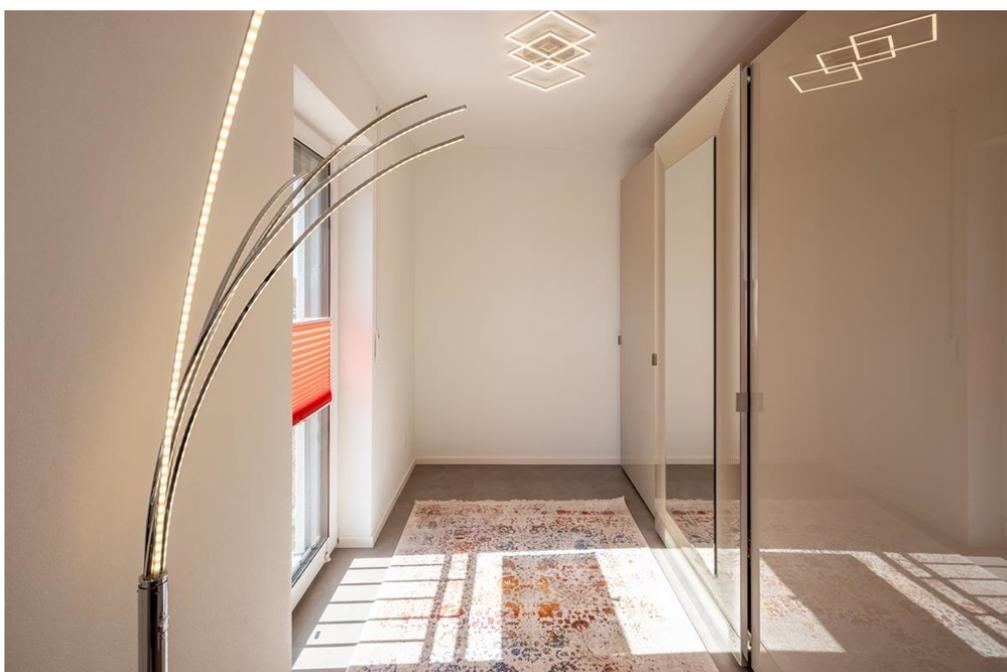


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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



CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus mit der Einliegerwohnung wurde im Jahr 2020 auf einem ca. 530 m<sup>2</sup> großen Grundstück massiv erbaut. Die Immobilie umfasst ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Erdgeschoss besticht durch seine offene Gestaltung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich sorgt in Kombination mit der modernen Küche für ein offenes Alltagsgeschehen, nötige Privatsphäre können Sie sich dennoch mit entsprechend eingebauten Glasschiebetüren verschaffen. Die moderne und hochwertige Küche verfügt u.a. über ein BORA Kochfeldabzugssystem, sowieso einen Pyrolyse-Backofen und lässt jedes Hobbykochherz höher schlagen. Ein weiteres Zimmer des Erdgeschosses lässt sich ideal Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslicht-Duschbadezimmer. Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur freien Gestaltung bereit. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, sorgt für die qualitative Unterstreichung der oberen Etage. Als kleines Highlight befindet sich ein separater Ankleidebereich im Schlafzimmer. Zusätzlichen Platz bietet Ihnen die Einliegerwohnung im Souterrain. Diese verfügt über einen Küchen-/Wohn- und Essbereich und einem Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbadezimmer. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann lernen Sie diese Immobilie, mit all' ihren Besonderheiten, bei Ihrem persönlichen Besichtigungstermin mit uns kennen.

**CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden**

## Dettagli dei servizi

Das im Jahr 2021 fertiggestellte, massiv errichtete Einfamilienhaus ist mit folgender Ausstattung ausgestattet:

(Bei dieser Immobilie übernimmt der Käufer die Gewährleistung von arbeiten die an der Immobilie getätigt wurden)

Haus allgemein:

- energieeffizientes Einfamilienhaus
- massive Hohlziegel mit Innendämmung
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- dreifachverglaste Kunststoffenster
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss und Einliegerwohnung
- Feinsteinzeugfliesen im gesamten Haus
- Glasfaserleitung

Außenbereich:

- großzügige Doppelgarage mit ausreichend Abstellfläche und Stauraum
- Die Gartengestaltung muss noch abgeschlossen werden. Hier können Sie noch gestalterisch tätig werden

Erdgeschoss:

- Feinsteinzeugfliesen im kompletten Erdgeschoss
- LAN Verkabelung
- LED-Deckenbeleuchtung im Erdgeschoss, sowie im Flur Obergeschoss
- geölte Massivholztreppe vom Untergeschoss bis zum Obergeschoss
- Hochwertige und moderne Einbauküche aus dem Hause Wassermann mit: BORA Kochfeldabzugssystem, Pyrolyse-Backofen(Siemens), Spülmaschine(Siemens), Mikrowelle(Siemens), Villeroy und Boch Keramikspülbecken, Kühl- und Gefrierkombination mit Wasser- und Eiswürfelpender
- Tageslicht- Badezimmer mit Dusche und WC
- ein weiteres Zimmer individuell nutzbar als Gäste- oder Arbeitszimmer

Obergeschoss:

- Obergeschoss ist ein Vollgeschoss (keine Dachschrägen)
- Feinsteinzeugfliesen
- Hauptschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC ausgestattet

- zwei weitere individuell gestaltbare Zimmer

Kellergeschoss:

- Souterrain-Einliegerwohnung mit Terrasse, inkl. Küchen-/Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und Duschbadezimmer mit WC
- Hebeanlage

**CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden**

## Tutto sulla posizione

Niederrieden liegt zehn Kilometer nördlich von Memmingen in der Region Donau-Iller in Mittelschwaben. Niederrieden ist eine lebendige Wohngemeinde, landwirtschaftlich geprägt, mit einem aktiven Vereins- und Freizeitangebot für Jung und Alt. Viele Rad- und Wanderwege des Unterallgäus führen durch die Ortschaft. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Nachbarortschaften. Einen Kindergarten gibt es vor Ort.

**CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 22.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

**CODICE OGGETTO: 24413010 - 87767 Niederrieden – Niederrieden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)