

Kirchberg an der Iller / Sinningen

# Luxuriöses Einfamilienhaus in Kirchberg an der Iller

Número da propriedade: 24163010



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

PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • ÁREA: ca. 246 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 563 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinnigen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24163010	Preço de compra	680.000 EUR
Área	ca. 246 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 1,19 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	8	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	3		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	46.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.11.2029	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel





Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



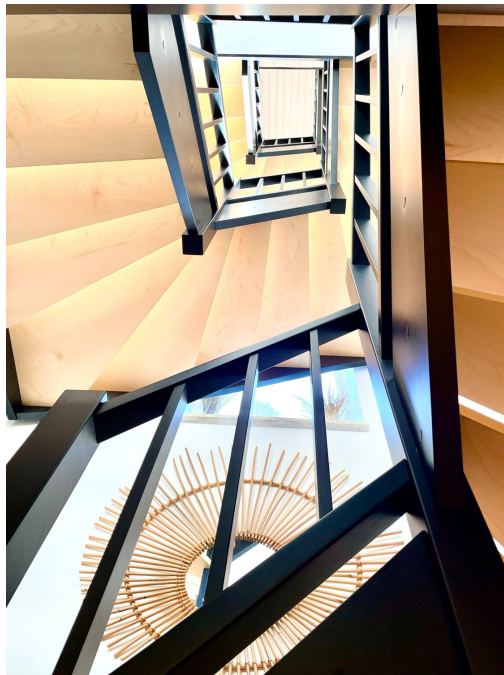
Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



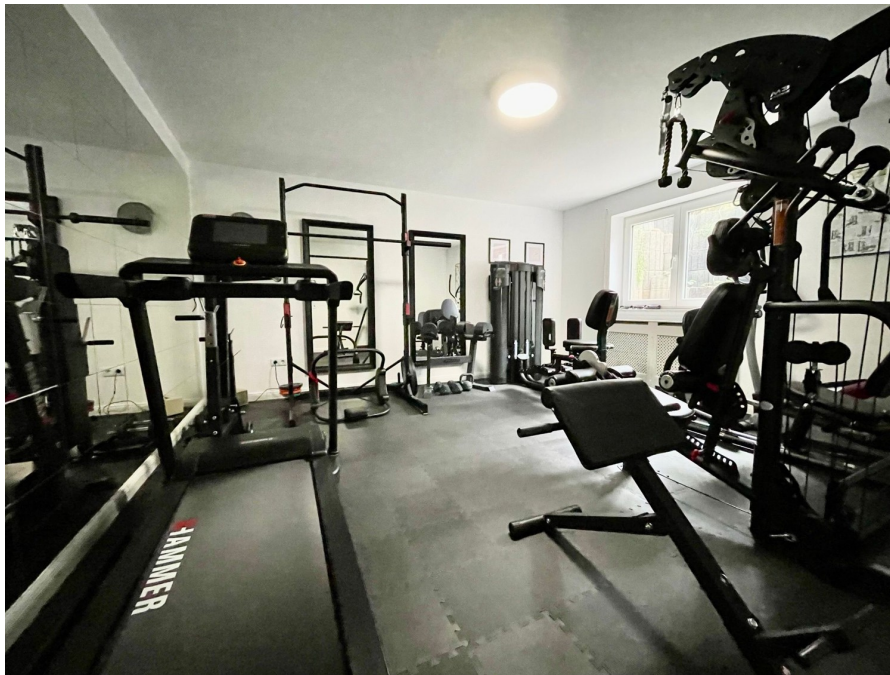
Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel





Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



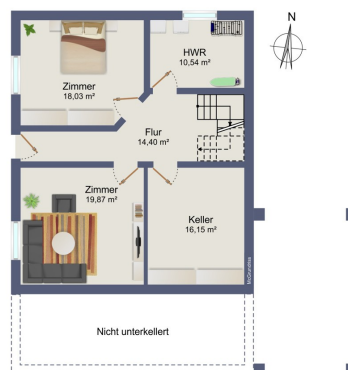
Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



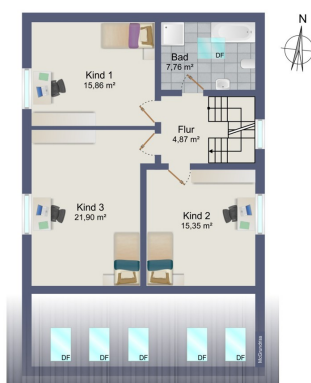
Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel





Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## Uma primeira impressão

Dieses exquisite Einfamilienhaus in Kirchberg an der Iller bietet auf einer Wohnfläche von 246 Quadratmetern und einem Grundstück von 563 Quadratmetern ein außergewöhnliches Wohnambiente. Die Immobilie zeichnet sich durch eine exklusive Ausstattung aus, die keine Wünsche offen lässt. Dieses Haus ist perfekt für diejenigen, die Wert auf Qualität, Komfort und Stil legen. Es bietet ein luxuriöses Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen von Kirchberg an der Iller. Ein Traum für jede Familie, der hier Wirklichkeit werden kann. Willkommen zu einer exklusiven Tour durch Ihr zukünftiges Zuhause in Kirchberg an der Iller. Treten Sie ein und lassen Sie sich von der Großzügigkeit und Eleganz dieses Hauses verzaubern. Wir beginnen unsere Tour im Eingangsbereich, der mit maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet ist, die sofort für Ordnung und eine einladende Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen wir in das Herz des Hauses: das Wohnzimmer. Mit seinen bodentiefen Fenstern, die den Blick auf den wunderschönen Garten freigeben, und der integrierten Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt, ist es der perfekte Ort zum Entspannen und Beisammensein. Angrenzend finden Sie die Küche, die keine Wünsche offen lässt. Hochwertige Einbaugeräte, eine großzügige Arbeitsfläche und reichlich Stauraum machen das Kochen zum Vergnügen. Der angrenzende Essbereich bietet Platz für gesellige Dinnerpartys oder das alltägliche Familienfrühstück. Weiter geht es in den privaten Bereich des Hauses. Das Hauptschlafzimmer ist eine wahre Ruheoase mit einem en-suite Badezimmer und einem begehbaren Kleiderschrank. Zwei weitere Schlafzimmer bieten Platz für Kinder oder Gäste und sind ebenfalls hochwertig ausgestattet. Ein Highlight ist der Wellnessbereich im Untergeschoss. Hier können Sie in der Sauna die Seele baumeln lassen oder im hauseigenen Gym für Ihr Wohlbefinden sorgen. Der ausgebaute Keller bietet zusätzlich Raum für Ihre Hobbys oder als Spielzimmer für die Kinder. Zum Abschluss unserer Tour besuchen wir den Garten. Er ist ein Paradies für Gartenliebhaber und bietet mit seiner Terrasse und den liebevoll angelegten Beeten den perfekten Ort für Entspannung im Freien. Bevor wir unsere Tour beenden, werfen wir noch einen Blick auf die Garage und den Stellplatz, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten und durch die ruhige Lage des Hauses ergänzt werden. Dieses Haus ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Lebensgefühl. Wir hoffen, dass Sie sich hier genauso wohlfühlen werden wie wir es tun. Willkommen zu Hause! Exklusives Wohnambiente mit Option auf Maßarbeit: Das angebotene Eigenheim besticht durch seine architektonische Exzellenz und räumliche Großzügigkeit. Im Kaufpreis enthalten ist das Gebäude selbst, das mit seiner durchdachten Planung und hochwertigen Bauweise überzeugt. Nicht im Kaufpreis enthalten sind die maßgefertigten und hochwertigen Möbel, die separat erworben werden können. Diese Möbelstücke, die von den einladenden Regalen bis hin zu den stilvollen

Schränken reichen, wurden speziell für dieses Haus entworfen und fügen sich nahtlos in das elegante Gesamtbild ein. Diese würden wir für 40.000 € anbieten, um die Möglichkeit zu haben, das neue Zuhause direkt mit einem individuellen und luxuriösen Interieur zu vervollständigen.

Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## Detalhes do equipamento

Innenbereich:

8 Zimmer

Einbaumöbel: Maßgefertigte Schränke und Regale bieten viel Stauraum und unterstreichen das elegante Design.

Wellnessbereich: Eine moderne Sauna und ein voll ausgestattetes Gym laden zum Entspannen und Trainieren ein.

Keller: Der großzügig ausgebaute Keller bietet zusätzlichen Raum für Hobbys, Lagerung oder als Gästebereich.

Energieeffizienz und Komfort: Das Haus verfügt über eine hochmoderne Solaranlage, die eine umweltfreundliche und kosteneffiziente

Energieversorgung gewährleistet. Die intelligente Integration der Solaranlage in das Gesamtdesign des Hauses trägt zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei.

Die Kosten für den eigenen Verbrauch werden durch die Einspeisung des selbst erzeugten Stroms übertroffen.

Elegantes Wohnambiente: Ein eleganter Kamin im Wohnzimmer sorgt nicht nur für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit an kalten Tagen, sondern dient auch als stilvolles Zentrum des familiären Zusammenlebens. Die Dachspitze, ausgestattet mit maßgefertigten Möbeln, bietet einen exklusiven Rückzugsort als Bibliothek, Loungebereich oder 6. Schlafzimmer mit ausziehbarem Bett, von dem aus Sie den atemberaubenden Alpenblick genießen können.

Großzügige Raumaufteilung: Im Obergeschoss befinden sich neben dem geräumigen Elternschlafzimmer zwei vollständig mit maßangefertigten Möbeln ausgestattete Kinderzimmer, die ein individuelles und kreatives Umfeld für die Entwicklung der Kinder bieten. Die insgesamt drei hochwertigen Badezimmer und eine separate Gästetoilette unterstreichen den Komfort und die Qualität des Hauses.

Fußbodenheizung: Die Fußbodenheizung erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss und sorgt im Badezimmer des ersten Stocks für eine angenehme Atmosphäre, die den Wohnkomfort noch weiter erhöht.

Ruhige Lage mit Privatsphäre: Die Lage des Hauses am Ende einer Sackgasse garantiert Ruhe und Abgeschiedenheit, fernab vom städtischen Trubel, und bietet eine sichere Spielumgebung für Kinder.

Außenbereich:

Der Garten ist ein wahrer Rückzugsort mit liebevoll gestalteten Beeten, einer Terrasse und genügend Platz für Familienfeste.

Garage und Stellplatz: Für Ihre Fahrzeuge steht eine geräumige Garage sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Internet:

Aktuell verfügen die Eigentümer über einen Anschluss mit 50 MBit/s, obwohl ein Angebot für 250 MBit/s besteht, und es ist geplant, in Kürze eine Glasfaserverbindung zu installieren.

Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## Tudo sobre a localização

Lage: Erkunden Kirchberg an der Iller ist eine charmante Gemeinde im Osten des Landkreises Biberach, gelegen im malerischen Illertal in Baden-Württemberg. Mit einer Bevölkerung von etwa 2.196 Einwohnern zum Stand Dezember 2022, bietet Kirchberg eine ruhige und naturverbundene Lebensweise. Geographie und Natur: Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 18,64 km<sup>2</sup>, wovon 41% von Wald bedeckt sind und 48% landwirtschaftlich genutzt werden. Kirchberg grenzt unmittelbar an den Iller-Radweg, der entlang des idyllischen Badesees mit hervorragender Wasserqualität führt – ein perfekter Ort für eine Pause auf einer Radtour oder für ein erfrischendes Bad im Sommer. Geschichte: Kirchberg könnte bereits im Jahr 806 in einer Traditionsnotiz des Klosters St. Gallen erwähnt worden sein. Im Laufe der Jahrhunderte wechselte der Besitz mehrmals, bis Teile des Dorfes im Jahr 1356 an das Kloster Rot verkauft wurden. Kultur und Gemeinschaft: Das Gemeindeleben wird durch ein aktives Vereinsleben und ausgezeichnete Kinderbetreuung bereichert. Die Gemeinde engagiert sich auch in Umweltinitiativen, wie dem STADTRADELN, um das Bewusstsein für nachhaltige Mobilität zu fördern. Infrastruktur: Kirchberg ist gut angebunden und bietet seinen Bewohnern moderne Annehmlichkeiten, während es gleichzeitig seinen ländlichen Charme bewahrt. Die Gemeinde plant weiterhin ihre Entwicklung, wie die Erschließung neuer Wohngebiete zeigt. In Kirchberg an der Iller findet man eine harmonische Balance zwischen Tradition und Moderne, eingebettet in eine Landschaft, die zum Erkunden und Genießen einlädt. Es ist ein idealer Ort für diejenigen, die die Ruhe des Landlebens schätzen, ohne auf Komfort und Gemeinschaft verzichten zu wollen. Kirchberg an der Iller, eingebettet in die malerische Landschaft Oberschwabens, genießt eine vorteilhafte Lage in der Nähe einiger bedeutender Städte, die die Region bereichern und vielfältige Möglichkeiten bieten. Umliegende Städte: Ulm: Etwa 45 Kilometer nordwestlich von Kirchberg gelegen, ist Ulm bekannt für das Ulmer Münster mit dem höchsten Kirchturm der Welt und seine historische Altstadt. Memmingen: Rund 35 Kilometer südöstlich befindet sich Memmingen, eine Stadt, die für ihre gut erhaltene mittelalterliche Altstadt und den Allgäu Airport bekannt ist. Biberach an der Riss: Nur etwa 25 Kilometer westlich liegt Biberach, eine charmante Stadt mit einer reichen Geschichte und dem jährlichen Schützenfest, einem der ältesten Volksfeste Deutschlands. Neu-Ulm: Direkt gegenüber von Ulm, getrennt durch die Donau, liegt Neu-Ulm in Bayern, das mit Ulm ein Doppelstadtzentrum bildet und eine moderne Urbanität bietet. Diese Städte sind leicht über die Bundesstraße B30 und die Autobahn A7 zu erreichen, was Kirchberg zu einem idealen Standort für Pendler und Reisende macht.



Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2029. Endenergieverbrauch beträgt 46.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist A. Entdecken Sie mit Von Poll Finance und unserem Finanzierungsexperten, Josef Bruggesser und Bernfried Rottler, die Schlüssel zu Ihrem Traum vom Eigenheim. Mit vielen Jahren Erfahrung stehen Ihnen diese zur Seite, um eine maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung zu erstellen. Ihre Vorteile mit unserer Baufinanzierung:

- Individuell angepasst: Unsere Finanzierungslösungen werden exakt auf Ihre Lebenssituation zugeschnitten, für maximale Planungssicherheit und finanzielle Stabilität.
- Vielfältige Berücksichtigung: Egal ob Einzel- oder Doppelverdiener, vorhandenes Eigenkapital oder andere Szenarien – wir berücksichtigen alle Aspekte, um Ihre Bedürfnisse optimal zu erfüllen.
- Unabhängig und neutral: Wir sind nicht an ein bestimmtes Kreditinstitut gebunden. Unsere Unabhängigkeit ermöglicht es uns, mit verschiedenen Partnern zusammenzuarbeiten und Ihnen optimale Konditionen für Zinsbindung und Tilgung zu bieten.
- Schnell und flexibel: Dank kurzer Bearbeitungszeiten erhalten Sie Ihre Finanzierung schnell und flexibel. Das verschafft Ihnen einen Vorsprung, besonders in einem dynamischen Immobilienmarkt. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich mit unserer maßgeschneiderten Baufinanzierung nicht nur Ihr eigenes Zuhause, sondern auch nachhaltige Lebensqualität. Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Gespräch und lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim realisieren!

**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.

Número da propriedade: 24163010 - 88486 Kirchberg an der Iller / Sinningen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach  
E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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