

Woringen – Woringen

# Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Número da propriedade: 24413022



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

PREÇO DE COMPRA: 880.000 EUR • ÁREA: ca. 236 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 886 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

- 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: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24413022
Área	ca. 236 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	1988
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	880.000 EUR
Natureza	Morada multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 144 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	110.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.11.2026	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano		

Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## O imóvel

A graphic illustration showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor displays a real estate website interface with various search filters and a map. A smaller smartphone is also visible, showing a search form.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## O imóvel





Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## O imóvel



Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24413022 - 87789 Woringen – Woringen

## Pessoa de contacto

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

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)