Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Ein- Zweifamilienhaus in familiärer & ruhiger Lage

Objektnummer: 25413035

KAUFPREIS: 860.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 178 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 779 m^2

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Auf einen Blick

Objektnummer	25413035
Wohnfläche	ca. 178 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	860.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	14.11.2029
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	16.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.de

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 überzeugt durch seine moderne Architektur, eine hochwertige Ausstattung und eine äußerst angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 178 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 779 m² bietet die Immobilie ideale Bedingungen für anspruchsvolles Wohnen in einer ruhigen, familiären Neubausiedlung.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Haus so geplant wurde, dass im Dachgeschoss zusätzlicher Wohnraum entstehen kann. Auf einer Fläche von ca. 128 m² lässt sich eine weitere komplette Wohnetage nach individuellen Vorstellungen gestalten – sei es für weitere Schlafzimmer, ein großzügiges Büro oder vielseitige Hobby- und Aufenthaltsbereiche. Damit eröffnet sich ein wertvolles Ausbaupotenzial, das dem Haus langfristig zusätzliche Flexibilität und Wohnqualität verleiht. Damit bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen sowohl für altersgerechtes Wohnen als auch für die Nutzung als Zweifamilienhaus.

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen großzügigen Eingangsbereich, der bereits einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus öffnet sich der Weg in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch großzügige Fensterflächen lichtdurchflutet ist und ein helles, freundliches Ambiente schafft. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Edle Fliesen in Holzoptik unterstreichen das stilvolle Ambiente und tragen zu einer angenehmen Raumwirkung bei. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein großzügig angelegtes Ankleidezimmer, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Zwei moderne Badezimmer, jeweils mit Tageslicht und hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet, ergänzen das durchdachte Raumkonzept und sorgen für ein hohes Maß an Funktionalität und Wohnqualität.

Auch in energetischer Hinsicht überzeugt das Haus. Eine moderne Wärmepumpe in der Effizienzklasse A+ in Verbindung mit einer Fußbodenheizung garantiert zu jeder Jahreszeit ein behagliches Raumklima bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten. Direkt am Haus grenzen zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten und aufgrund Ihrer Größe, zusätzliche Abstellmöglichkeiten eröffnen.

Der Außenbereich ist ebenso attraktiv gestaltet. Eine große Südterrasse mit zwei Überdachungen sowie Sonnen- und Windschotts ermöglicht eine ganzjährige Nutzung

und lädt zum Verweilen im Freien ein. Der angrenzende Pool verspricht Erfrischung an warmen Tagen und macht das pflegeleichte, großzügige Grundstück zu einem besonderen Rückzugsort.

Das Haus ist nicht unterkellert, überzeugt jedoch durch seine klare Planung, die Erweiterungsmöglichkeiten im Dachgeschoss und die hochwertige Ausstattung. Die Kombination aus stilvollen Materialien, einer klaren Raumaufteilung und dem hohen Wohnkomfort schafft ein Zuhause, das sich sowohl für Paare als auch für Familien hervorragend eignet. Die ruhige Lage in einer gewachsenen Neubausiedlung bietet zudem ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Lebensqualität. Mit der Kombination aus zwei Bädern, zwei Garagen, einem Pool und einem durchweg modernen, energieeffizienten Konzept präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause für Menschen mit gehobenen Wohnwünschen.

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Ausstattung und Details

* Wärmepumpe (A+)
* Fußbodenheizung
* Fliesen in Holzoptik
* Dachgeschoss mit ca. 128 m² Wohnfläche zusätzlich zum Ausbau vorbereitet
* Vier Zimmer (EG)
* EG ausgelegt auf Ebenerdiges Wohnen im Alter
* Davon 2 Schlafzimmer
* Tageslichtbad mit Whirlpool & Dusche
* Tageslichtbad mit Dusche
* Ankleidezimmer
* Vollausgestattete Küche mit Borakochfeld und weiteren hochwertigen Elektrogeräten
* Große Sonnenterrasse mit zwei Überdachungen und Sonnen- und Windschotts (elektrisch)
* Pool
* Gartenhaus
* Zwei Garagen
* weitere Stellplätze

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im oberen Teil eines hoch gelegenen Wohnbaugebietes im Ortsteil Hasberg von 87757 Kirchheim in Schwaben. Durch die erhöhte Lage genießt man eine besonders ruhige Wohnatmosphäre sowie einen schönen Ausblick auf die Umgebung. Das Neubaugebiet selbst ist modern gestaltet, familienfreundlich angelegt und bietet ein harmonisches Wohnumfeld.

Kirchheim in Schwaben liegt im schwäbischen Landkreis Unterallgäu und bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Über die nahegelegene B300 sind Mindelheim, Krumbach sowie Memmingen schnell erreichbar. Auch die Autobahn A96 (München–Lindau) ist in wenigen Fahrminuten zugänglich, wodurch die Region für Pendler besonders attraktiv ist.

Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind im nahegelegenen Kirchheim vorhanden. Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgen zahlreiche Vereine, Rad- und Wanderwege sowie das nahegelegene Naherholungsgebiet im Allgäu.

Die Neubausiedlung selbst bietet ein angenehmes, sicheres Umfeld mit hohem Wohnwert – ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah und gleichzeitig verkehrsgünstig wohnen möchten.

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2029.
Endenergiebedarf beträgt 16.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
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 § 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.

Objektnummer: 25413035 - 87757 Kirchheim in Schwaben – Kirchheim/Schwaben

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0
E-Mail: memmingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com