

Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück zu verkaufen.

Objektnummer: 25413010



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

KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.479 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

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

Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25413010                 |
| Wohnfläche   | ca. 166,8 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 5                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1993                     |
| Stellplatz   | 2 x Garage               |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 600.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 140 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 184.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.11.2030      | Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1994                        |

Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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



Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

A detailed floor plan diagram of the property. It shows a kitchen with a sink and stove, a dining area with a table and chairs, a living area with a sofa and coffee table, and two bedrooms. A car is shown parked in a garage area on the left. The plan includes various furniture and fixtures, and is overlaid with the text 'Gerne schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.'.

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

**Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 166,80 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 3.479 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ein Paradies für Familien, Naturliebhaber und alle, die Freiraum schätzen.

Das im Jahr 1993 erbaute Einfamilienhaus verfügt über fünf freundliche Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Die angenehme Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für wohlige Wärme. Das Erdgeschoss besticht durch die Küche mit integriertem Essbereich und praktischer Speisekammer. Der angrenzende Wohnbereich mit Kachelofen lädt zu entspannten Stunden ein. Hier finden Sie außerdem ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates Gäste-WC, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Terrasse und Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten Plätze zum Entspannen und Genießen.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein weiterer Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der sich vielseitig nutzen lässt. Er verfügt über einen eigenen Terrassenzugang und ist somit ideal für Gäste oder als Rückzugsort für die Familie. Auch hier sorgt die Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Ein zweites Badezimmer, ein Abstellraum, eine Waschküche und ein Heizraum ergänzen das Raumangebot. Das Dachgeschoss verfügt über zwei großzügige Räume im Rohbauzustand, die Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können. Alle notwendigen Leitungen sind bereits verlegt und erleichtern zukünftige Ausbauten.

Die Immobilie wurde in den letzten fünf Jahren umfassend modernisiert. Die Fassade erstrahlt in frischem Glanz und die Fenster wurden verputzt. Der Wohn- und Schlafbereich im Untergeschoss hat einen neuen Fußboden erhalten, das Badezimmer ein neues Waschbecken und WC. Hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen!

Dank der durchdachten Raumaufteilung und des weitläufigen Gartens stehen Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten offen. Die Kombination aus zentraler Beheizung und komfortabler Fußbodenheizung macht dieses Haus zur perfekten Wahl für Familien und Paare, die Wert auf Funktionalität, Komfort und Lebensqualität legen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Einfamilienhauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen!

**Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach**

## Ausstattung und Details

Folgende Renovierungen wurden in den letzten 5 Jahren durchgeführt:

- Fassade wurde neu gestrichen.
- Putzarbeiten an den Fenstern
- neuer Boden im Untergeschoss
- Waschbecken und WC im Badezimmer im Untergeschoss
- Balkon neu gestrichen

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Keller-, Erd- und Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Öl-Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Wohnbereich Untergeschoss
- Kachelofen
- Holzofen
- zwei Einbauküchen

Erdgeschoss:

- Küche mit Essbereich und Speisekammer
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne.
- Gäste WC
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Terrasse
- Balkon

Untergeschoss:

- Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit eigener Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Fußbodenheizung im Wohnbereich, Schlafzimmer und Badezimmer
- Abstellraum
- Waschküche
- Heizraum

Dachgeschoss:

- Raum 1 hat eine Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und befindet sich noch im Rohbauzustand. Alle Leitungen sind jedoch bereits bis zum Dachgeschoss verlegt.

- Raum 2 hat eine Fläche von ca. 43 m<sup>2</sup> und befindet sich noch im Rohbauzustand. Alle Leitungen sind jedoch bereits bis zum Dachgeschoss verlegt.

Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## Alles zum Standort

Bad Grönenbach mit dem charmanten Ortsteil Ittelsburg besticht durch seine idyllische Lage im malerischen Allgäu und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Memmingen, Ulm oder Kempten. Der Regionalbahnhof sorgt für bequeme Zugverbindungen, während Buslinien und flexible Ruftaxi-Angebote Ittelsburg bestens mit der Umgebung vernetzen. Der Allgäu Airport Memmingen ist ebenfalls nur etwa 15 Autominuten entfernt. Hier genießen Sie ruhiges, naturnahes Wohnen und profitieren zugleich von einer optimalen Erreichbarkeit in alle Richtungen.

**Objektnummer: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 184.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25413010 - 87730 Bad Grönenbach / Ittelsburg – Bad Grönenbach

## 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](mailto:memmingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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