

Pfaffenhausen

# Liebevolles Familiendomizil in besonders schöner Lage

Objektnummer: 25413011

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 608 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

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

Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25413011   |
| Wohnfläche   | ca. 135 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2004       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 650.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 127.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.11.2030      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 2004           |

Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



**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)



Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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

Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem gepflegten Einfamilienhaus, das 2004 fertiggestellt wurde und durch seine ansprechende Kombination aus modernem Design und hoher Lebensqualität überzeugt. Diese Immobilie bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 608 m<sup>2</sup> in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohnbereich, der mit einer gehobenen Ausstattung zu überzeugen weiß. Ein stilvoller Schwedenofen schafft eine warme und einladende Atmosphäre, die nicht nur an kalten Tagen zum Verweilen einlädt. Die offene, vollausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende mit der Familie oder Freunden. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die genügend Raum für individuelle Gestaltungen bieten. Die großzügige Raumaufteilung sorgt dafür, dass jeder seinen persönlichen Rückzugsort findet. Besonderes Highlight des Hauses ist der beeindruckende Wintergarten, der viel Licht ins Innere lässt und einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung bietet. Er lädt das ganze Jahr über dazu ein, die Natur hautnah zu erleben und zur Ruhe zu kommen. Das Haus verfügt über zwei moderne Badezimmer. Das große Badezimmer im Obergeschoss überzeugt mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne und einer separaten Dusche. Ein weiteres Badezimmer im Erdgeschoss ist ebenfalls mit WC und Dusche ausgestattet und gewährleistet zusätzlichen Komfort für Familienmitglieder und Gäste. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Das großzügige Grundstück erstreckt sich rund um das Haus und bietet vielseitige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien oder zur Gestaltung eines individuellen Gartens. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die ruhige Lage in einer angenehmen Nachbarschaft macht dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Ort für Familien, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen. Zusammengefasst bietet dieses ansprechend gestaltete Zuhause eine hervorragende Kombination aus Platz, Komfort und Ruhe, die auch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen alle Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Ausstattung und Details

- \* Baujahr 2004
- \* Ca. 135m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Ca. 608 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Sechs Zimmer
- \* Vier Schlafzimmer
- \* Schwedenofen
- \* Offen gestaltete vollausgestattete Küche
- \* Großflächiger & besonders schöner Wintergarten
- \* Tageslichtbad im OG mit Badewanne & Dusche
- \* Tageslichtbad mit Dusche & WC im EG
- \* Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- \* Gartenhaus
- \* Vollunterkellert

Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Alles zum Standort

Pfaffenhausen liegt im idyllischen Unterallgäu und bietet jungen Familien die perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und praktischer Nähe zu allem, was im Alltag wichtig ist. Kindergarten, Grundschule und Spielplätze befinden sich direkt im Ort – kurze Wege sorgen für einen entspannten Tagesablauf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke und weitere wichtige Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch ärztliche Versorgung ist direkt vor Ort gegeben. Für Berufspendler sind Mindelheim, Memmingen und Krumbach durch die nahe B16 sowie die gute Anbindung an die A96 schnell erreichbar. Zahlreiche Freizeitangebote, ein aktives Vereinsleben und die naturnahe Umgebung mit Wäldern und Wiesen machen Pfaffenhausen besonders attraktiv für junge Familien, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und Gemeinschaft legen.

**Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 127.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

Objektnummer: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)