Bellenberg

Energieeffizientes (A) Stadthaus (KfW 55)

Objektnummer: 25413021

KAUFPREIS: 440.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 119,1 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 236 m²

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

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

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25413021
Wohnfläche	ca. 119,1 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	440.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	22.08.2031
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	47.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernes Reiheneckhaus, das 2020 in massiver KfW 55 Bauweise fertiggestellt wurde und sich durch seine Energieeffizienz (Energieklasse A) auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 119,00 m² auf drei Etagen und einer Grundstücksfläche von ca. 236 m² bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit einer modernen Einbauküche die eine hochwertige Marmor Arbeitsplatte beinhaltet und keine Wünsche offenlässt. Ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, einem Dunstabzug, einem Backofen, einer Spülmaschine sowie einer Kühlschrank-Gefrierkombination - alle Geräte von der Marke Neff - wird hier das Kochen zum Vergnügen. Der Wohnbereich ist mit Laminatböden ausgestattet, die für eine warme Atmosphäre sorgen. Die dreifachverglasten Kunststofffenster mit Rollläden bieten optimale Dämmung und Sichtschutz. Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene. Die Fußbodenheizung im Wohnbereich sorgt für behagliche Wärme.

Das Obergeschoss umfasst zwei geräumige Schlafzimmer, deren Böden ebenfalls mit hochwertigem Laminat ausgestattet sind. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer bietet eine Dusche und ist mit Vinyl ausgekleidet. Ein Hauswirtschaftsraum ergänzt das Platzangebot auf dieser Etage.

Der Dachbereich stellt das Elternschlafzimmer bereit, ergänzt durch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und zwei Abstellräume, von denen einer als Ankleide genutzt werden kann. Diese durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, sich Ihren individuellen Wohnträumen anzunähern.

Der Außenbereich bietet eine Terrasse mit einer Terrassenüberdachung, ausgestattet mit einer Markise und einer Frontmarkise, die Ihnen Schatten in den Mittagsstunden bietet. Die angrenzende Grünfläche rund um das Haus ist leicht zu pflegen und bietet Raum für entspannte Stunden im Freien. Zudem stehen Ihnen eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung. Praktische Ergänzungen wie eine Be- und Entlüftungsanlage, eine Regenwassertonne sowie zwei abschließbare Gartenschränke runden das Angebot ab.

Die LAN-Verkabelung in jedem Raum sorgt dafür, dass moderne Kommunikations- und Entertainmenttechnik problemlos installiert werden kann.

Dieses neuwertige Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie eine hohe Lebensqualität in einem zeitgemäßen Umfeld. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen der Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Ausstattung und Details

Energieeffizientes (A) Reiheneckhaus (KfW 55)
Das Reiheneckhaus steht auf einem ca. 236 m² großen Grundstück und ist Teil eines durch Teilungserklärung (Wohnungseigentum) aufgeteilten Grundstücks.
Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:
Haus allgemein:
- neuwertig
- Massivhaus
- KfW 55 Bauweise
- drei Etagen mit zwei Vollgeschossen
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- Nahwärme
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss Wohnzimmer & 1. Obergeschoss Badezimmer
- LAN Verkabelung in jedem Zimmer
- Winterdienst & Hausmeisterservice
- monatliches Hausgeld in Höhe von 358,00 €
- 1x Garage und 1x Außenstellplatz

Erdgeschoss:
- moderne, hochwertige offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit einer hochwertigen Marmor Arbeitsplatte und folgenden Geräten:
Dunstabzug, Kochfeld Induktion, Backofen, Spülmaschine,
Kühlschrank- und Gefrierkombination alle Geräte von der Marke Neff
- Böden sind mit Laminat ausgestattet
- Gäste WC

Obergeschoss:
- Böden in den Schlafzimmern sind mit Laminat und im Bad mit Vinyl ausgestattet

- zwei Zimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC
- Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss:
- Elternschlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC
- zwei Abstellräume (einer kann als Ankleide benutzt werden)

Außenbereich:
- Terrasse
- Grünfläche entlang der Immobilie

- Terrassenüberdachung mit Markise & Frontmarkise elektrisch
- eine Garage
- ein Stellplatz
- Be- und Entlüftungsanlage
- Zwei Regenwassertonnen
- Zwei Gartenschränke und ein massiver Vorgartenschrank

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Alles zum Standort

Die ca. 4.700 Einwohner zählende Gemeinde Bellenberg liegt im bayerischen Landkreis Neu-Ulm, im schönen Illertal, in unmittelbarer Nähe zur Stadt Vöhringen.

Dieser lebenswerte Ort bietet eine gute Infrastruktur mit einem breiten Freizeitangebot, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, mehreren Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule sowie ärztlicher Versorgung direkt vor Ort.

Der Bahnhof Bellenberg sorgt für eine direkte Anbindung an die Bahnstrecke Ulm–Memmingen und ermöglicht so eine komfortable Verbindung unter anderem nach Ulm, Memmingen und weiter in Richtung München und Lindau.

In wenigen Kilometern erreichen Sie die Anschlussstellen zur Autobahn A7 sowie zur B28 und B30, wodurch eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

Die Städte Ulm & Neu-Ulm liegen nur ca. 18 km nördlich, die Stadt Memmingen erreichen Sie in etwa 35 km Entfernung südlich.

Objektnummer: 25413021 - 89287 Bellenberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2031.
Endenergiebedarf beträgt 47.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
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: 25413021 - 89287 Bellenberg

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