Niederrieden

# Doppelhaushälfte zu verkaufen

***Objektnummer: 25413022***

**KAUFPREIS:** 355.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 121 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 400 m²

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**


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

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25413022 |
| Wohnfläche | ca. 121 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1984 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 355.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 65.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 11.06.2035 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1984 |

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# 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

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# 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

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese gepflegte Doppelhaushälfte, die 1984 erbaut wurde und in einer ruhigen Wohngegend liegt.
Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die zusätzlichen Raum benötigen.

Das Erdgeschoss umfasst ein Wohnzimmer, welches mit einem Kamin ausgestattet ist und somit für eine angenehme Atmosphäre sorgt.
Des weiteren verfügt dieses Objekt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die sich im Obergeschoss befinden.
Praktische Einbauschränke sorgen für ausreichend Stauraum in den Schlafräumen und anderen Bereichen des Hauses.
Ein zentral gelegenes Badezimmer gewährleistet einen bequemen Zugang für alle Bewohner des Hauses.

Als zusätzliches Highlight wartet im Untergeschoss eine Sauna auf Sie, die nach einem langen Tag zum Entspannen einlädt. Ein beheizter Hobbyraum im Keller, bietet weitere Gestaltungmöglichkeiten, bei der Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen können.

Das Grundstück befindet sich auf Erbpachtland mit einer Restlaufzeit von 58 Jahren.
Der jährliche Erbbauzins beträgt 541,84 Euro.

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause?
Dann kontaktieren Sie uns direkt im Anschluss, um sich ein umfassendes Bild von diesem attraktiven Angebot zu machen.

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Ausstattung und Details

Das Grundstück unterliegt einer Erbpacht mit einer Restlaufzeit von 58 Jahren. Der jährliche Erbbauzins beträgt 541,84 Euro.
Die Immobilie verfügt über folgende Ausstattung:
- Massiv gebaute Doppelhaushälfte
- Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden
- Kaminofen im Wohn- und Esszimmer
- Die Bodenbeläge sind mit Vinyl und Fliesen ausgestattet.
- Bad mit Badewanne und Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Zusätzliches Gäste-WC
- diverse Einbauschränke im Haus
- Beheizter Hobbyraum im Keller
- Terrasse mit Markise
- Einzelgarage
- Carport
- Gartenhaus

Folgende Renovierungsarbeiten wurden bereits durchgeführt:
- 2006 wurde die Öl-Zentralheizung erneuert.
(Der Brenner wurde 2019 nochmals erneuert.)
- 2008 wurde eine Sauna im Untergeschoss eingebaut.
- 2009: Anbringung einer PV-Anlage
(Hier ergibt sich derzeit eine monatliche Einspeisevergütung von 236,00 Euro)
- 2009: Anbringung einer Solaranlage zur Warmwasserversorgung
- 2020: Erneuerung der Terrasse
- 2023 wurden die Dachfenster erneuert.
- 2024: Garagentor wurde durch ein elektrisches Sektionaltor ersetzt
- 2024: Stromschaltkasten wurde erneuert
- 2025: Gäste-WC wurde saniert

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Niederrieden liegt idyllisch im Unterallgäu, etwa zehn Kilometer nördlich der Stadt Memmingen, in der Region Donau-Iller. Die ländliche Umgebung und die gute Anbindung machen den Ort gleichermaßen attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

Niederrieden zeichnet sich durch eine enge Dorfgemeinschaft, ein aktives Vereinsleben und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die schöne Allgäuer Landschaft und laden zum Erkunden und Verweilen ein – ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Ein Kindergarten im Ort sorgt für die Betreuung der Kleinsten. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den benachbarten Gemeinden und sind schnell erreichbar.

Die Nähe zu Memmingen bietet zudem ideale Verkehrsanbindungen. Der Allgäu Airport Memmingen bietet unkomplizierte Flugverbindungen innerhalb Europas und über das Autobahnkreuz A7/A96 ist man schnell in alle Himmelsrichtungen unterwegs – ob Richtung München, Lindau, Ulm oder weiter nach Österreich.

**Objektnummer: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 65.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25413022 - 87767 Niederrieden**

# 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