

Pfaffenhausen

Liebevolles Familiendomizil in besonders schöner Lage

Property ID: 25413011



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 608 m²

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

At a glance

Property ID	25413011
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	08.11.2030
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	127.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property



Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property



Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property

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



Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property



Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website, with a QR code on the smartphone screen.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property



Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property



Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property



Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property



Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property



www.von-poll.de

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

The property

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

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

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

A first impression

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 m² und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 608 m² 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.

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

Details of amenities

- * Baujahr 2004
- * Ca. 135m² Wohnfläche
- * Ca. 608 m² 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

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

All about the location

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.

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 127.50 kwh/(m²*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.

Property ID: 25413011 - 87772 Pfaffenhhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Steidle

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu

E-Mail: memmingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com