

Lautrach – Landkreis Unterallgäu

# Energieeffizientes (A+) Einfamilienhaus (KfW 55) zu verkaufen

CODE DU BIEN: 25413023



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

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 569 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25413023
Surface habitable	ca. 158,8 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	850.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 114 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2025	Consommation d'énergie	15.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## La propriété

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



CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## La propriété



CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## La propriété



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

**CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 158,80 m<sup>2</sup>, das auf einem ca. 569 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt. Die im Jahr 2016 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand, erfüllt den KfW-55-Standard und wurde in Holzständerbauweise errichtet.

Dank der modernen Bauweise und der hochwertigen Ausstattung bietet das Haus idealen Wohnkomfort für Familien. Es verteilt sich auf Keller-, Erd- und Obergeschoss.

Zur Ausstattung gehören 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden sowie eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Wohnkomfort wird durch die großzügige Fußbodenheizung in allen Etagen erhöht. Ein Überwachungssystem und Bewegungsmelder im Eingangsbereich sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Das Erdgeschoss verfügt über einen modernen Eingangsbereich mit Freisprechanlage, eine voll ausgestattete Einbauküche, einen hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie eine praktische Speisekammer. Der Bodenbelag besteht aus einer Kombination aus hochwertigem Parkett und Fliesen, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgen.

Das Obergeschoss gliedert sich in zwei separate Bereiche. Der Elternbereich umfasst ein Schlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Balkon sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Der Kinder- und Gästebereich besteht aus einem Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon und einem weiteren Kinderzimmer. Ein zweites Badezimmer mit Dusche rundet dieses Stockwerk ab.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein gefliester Hobbyraum mit Fußbodenheizung, ein Technikraum, eine Waschküche sowie zwei zusätzliche Kellerräume zur Verfügung. Diese bieten ausreichend Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich umfasst eine Terrasse und einen pflegeleichten Garten mit Gartenhaus.

Ein geschlossenes Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge bietet zusätzlichen Komfort.

Im Jahr 2024 wurden die kleineren Fenster ausgetauscht, der Sockelbereich und die Fensterbankanschlüsse wurden neu abgedichtet und die Immobilie neu verputzt. Diese Maßnahmen tragen zur Wertbeständigkeit der Immobilie bei und steigern ihre Attraktivität.

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und zeitgemäße Technik.

Eine Besichtigung empfiehlt sich, um die Vorzüge dieses Angebots umfassend zu erleben. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese ansprechende Immobilie bei einem persönlichen Besuch näher vorzustellen.

CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## Détails des commodités

Im Jahr 2024 wurden folgende Renovierungen durchgeführt:

- Austausch der 7 kleineren Fenster
- Der Sockelbereich und Fensterbankanschlüsse wurde fachgerecht neu abgedichtet.
- Der Balkon wurde fachgerecht neu abgedichtet.
- Die Fassade wurde neu verputzt und gestrichen.

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Keller-, Erd- und Obergeschoss
- KfW-55-Standard (Holzständerbauweise)
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrische Rollläden
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Überwachungssystem
- Bewegungsmelder im Eingangsbereich

- Einbauküche

- Fußbodenheizung

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Freisprechanlage
- Küche
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Bürozimmer
- Gäste-WC
- Speisekammer
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Der Bodenbelag besteht aus Parkett und Fliesen.

Obergeschoss:

Das gesamte Obergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Treppe teilt das Obergeschoss auf elegante Weise in zwei separate Bereiche auf.

Links befindet sich der Elternbereich:

- Elternschlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Der Bodenbelag besteht aus Parkett und Fliesen.

Rechts befindet sich der Kinder- und Gästebereich.

- Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer
- Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.
- Der Bodenbelag besteht aus Parkett und Fliesen.

Kellergeschoss:

- gefliester Hobbyraum mit Fußbodenheizung.
- Technikraum
- Waschküche
- zwei weitere Kellerräume

Außenbereich:

- Balkon
- Terrasse
- Gartenhaus
- Garage mit zwei Stellplätzen

**CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu**

## Tout sur l'emplacement

Lautrach liegt im malerischen Illerwinkel des Landkreises Unterallgäu, umgeben von Natur, Wäldern und Wiesen auf einer Anhöhe zwischen Lautrach und Iller.

Die Gemeinde bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege (z.B. Iller-Radweg) sowie eine Kneippanlage. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Tankstellen und Ärzte befinden sich in den unmittelbaren Nachbarorten.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die Autobahn A96 ist über die Ausfahrt Aitrach (ca. 5 km) schnell erreichbar, und die nächste Bahnstation befindet sich in Aichstetten (ebenfalls ca. 5 km entfernt). Zudem besteht eine Busverbindung nach Memmingen, das mit dem Auto in etwa 10 Minuten und der Flughafen Memmingen in etwa 15 Minuten erreichbar sind. Lautrach verbindet somit Natur, Ruhe und eine hervorragende Anbindung.

CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2025.

Endenergiebedarf beträgt 15.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25413023 - 87763 Lautrach – Landkreis Unterallgäu

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen  
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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