

Bellenberg

Energieeffizientes (A) Stadthaus (KfW 55)

Número de propiedad: 25413021VON POLL
IMMOBILIEN®

OPEN HOUSE

in Bellenberg

Am Samstag,
den 25.10.2025
von 10-14 Uhr

Zur Hammerschmiede 16A
89287 Bellenberg



PRECIO DE COMPRA: 440.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119,1 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 236 m²

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

De un vistazo

Número de propiedad	25413021
Superficie habitable	ca. 119,1 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2020
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	440.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 13 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

Datos energéticos

Fuente de energía	Calefacción de distrito	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	22.08.2031	Demanda de energía final	47.70 kWh/m²a
Fuente de energía	Bloque	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

La propiedad



www.von-poll.de



www.von-poll.com

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

La propiedad

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The background is a solid blue color with the Von Poll Immobilien logo at the top right.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

La propiedad



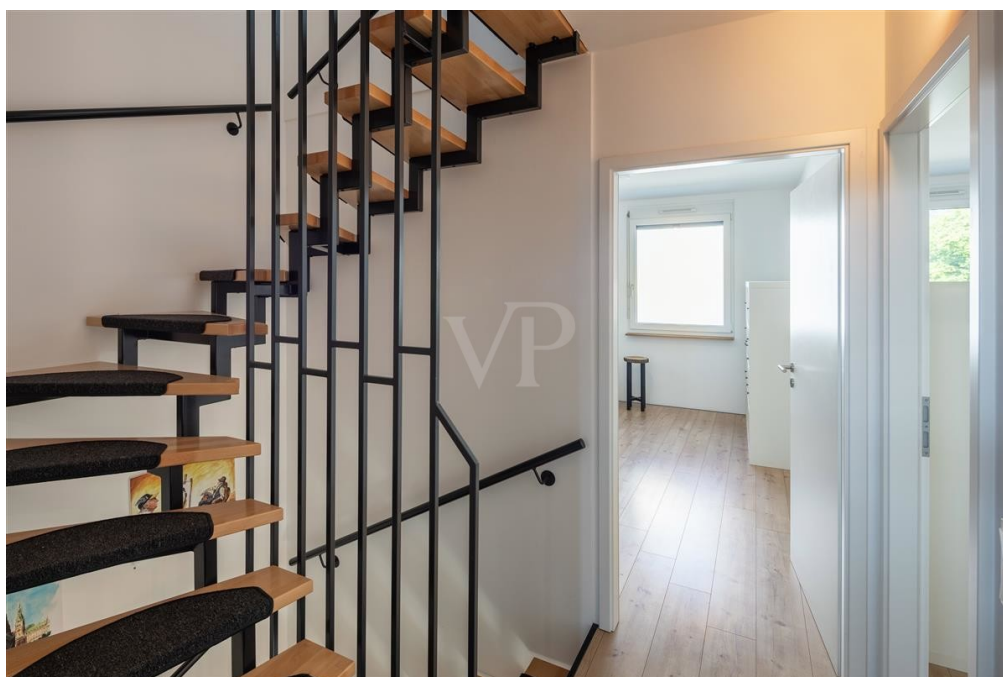
Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

La propiedad



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

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

La propiedad



Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

Una primera impresión

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 dreifachverglaste 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.

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25413021 - 89287 Bellenberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

André Steidle

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com