Tannheim – Tannheim

Energieeffizientes (A+) Einfamilienhaus zu verkaufen

??????? ????????: 25413005

???? ??????: 889.000 EUR • ?????????: ca. 186,69 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 744 m²

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25413005
?????????	ca. 186,69 m²
????? ??????	????????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2018
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	889.000 EUR
?????	?????????? ?????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 47 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?????????? ????????

???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.03.2029
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

???????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	21.20 kWh/m²a
???????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2018

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?? ???????

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

??? ????? ????????

Willkommen in diesem modernen Einfamilienhaus, das im Jahr 2018 fertiggestellt wurde. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 744 m² und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ein modernes und funktionales Zuhause legen. Es bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von etwa 187 m² (ohne Terrasse und ohne Dachterrasse) hohen Komfort, eine hochwertige Ausstattung und ein Smarthome-System. Das zweigeschossige Massivhaus zeichnet sich durch seine neuwertige und zugleich hochwertige Bauqualität aus. Dreifachverglaste Kunststofffenster, elektrisch betriebene Jalousien im Erdgeschoss Süden und Westen, sowie elektrische Rollläden an den restlichen Fenstern in beiden Geschossen. Zudem bietet die Immobilie noch eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung im gesamten Haus garantieren ein behagliches Wohnklima. Für die Photovoltaikanlage sind die Leerrohre vorbereitet und LAN-Verkabelung in jedem Zimmer eröffnet Ihnen modernste Kommunikationstechnologien. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer offenen und hochwertigen Einbauküche, die alle Ansprüche an modernes Kochen erfüllt. Ausgestattet mit einer Dunstabzugshaube, einem Induktionskochfeld, einem Backofen mit Dampfgarfunktion, einem extra Dampfgarer, einer Geschirrspülmaschine und einer Kühl-Gefrierkombination von der Marke Miele sowie einer Kaffeemaschine lässt die Küche keine Wünsche offen. Die Spülmaschine und der Kühlschrank stammen von der Marke Neff. Der angrenzende Essbereich wird zum Zentrum für Familienaktivitäten. Optisch abgerundet wird das Erdgeschoss durch hochwertige Feinsteinzeugfliesen. Ein Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit. Weitere praktische Räume wie ein Gäste-WC, ein Gästezimmer, eine Speisekammer mit direktem Zugang zur Doppelgarage, ein Technikraum und ein Hauswirtschaftsraum runden das Angebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Ankleidezimmer, das bei Bedarf auch als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Die Fußböden in den Schlafzimmern sind mit strapazierfähigem Vinyl ausgestattet, während der Flur Granitböden aufweist. Das Tageslicht-Badezimmer bietet mit Badewanne, Dusche und WC höchsten Komfort. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die auf diesem Geschoss zur Verfügung steht. Das Dachgeschoss dient als praktischer Stauraum und bietet zusätzlichen Platz für Ihre persönlichen Gegenstände. Im Außenbereich erwarten Sie eine einladende Terrasse und ein liebevoll angelegter Gartenbereich. Die elektrische Doppelgarage, die mit einem elektrischen Tor und LED-Spots ausgestattet ist, bietet Platz für Ihre Fahrzeuge. Weitere Stellplätze sind vor der Garage vorhanden. Das Haus ist mit Rundum-LED-Spots versehen, die auch in die Zaunmauer im Garten integriert sind und ein Gerätehaus. Diese Immobilie überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, umfangreiche Raumaufteilung und

den großzügigen Außenbereich. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser beeindruckenden Immobilie zu überzeugen.

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

????????????? ??? ???????

Modernes und neuwertiges Einfamilienhaus mit einzigartiger Einfahrt und großzügigem Garten
Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:
Haus allgemein:
- neuwertig
- Massivhaus
- zwei Vollgeschosse
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Erdgeschoss und Obergeschoss elektrisch)
- Luft-Wasser-Wärme Pumpe
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- PV- Anlage vorbereitet
- LAN Verkabelung in jedem Zimmer
Erdgeschoss:
- moderne, hochwertige offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit Dunstabzug, Kochfeld Induktion, Backofen mit Dampfgarfunktion, extra Dampfgarer, Spülmaschine,
Kühlschrank- und Gefrierkombination und Kaffeemaschine / alle Geräte von der Marke Miele (außer Neff Spülmaschine & Kühlschrank)
- Böden sind mit Feinstein Fließen ausgestattet
- Kachelofen
- Gäste WC
- Gästezimmer
- Speisekammer mit direktem Zugang zur Garage
- Technikraum
Obergeschoss:
- Böden in den Schlafzimmern sind mit Vinyl und im Flur mit Granit ausgestattet

- drei Zimmer
- ein Ankleidezimmer (auch als Schlafzimmer geeignet)
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Hauswirtschaftsraum
- Dachterrasse
Dachgeschoss:
- Das Dachgeschoss kann als Stauraum verwendet werden
Außenbereich:

- Terrasse
- liebevoll angelegter Garten
- elektrische Doppelgarage elektrischem Tor und LED-Spots
- Stellplätze vor der Garage
- Haus Rundum LED Spots & zusätzlich in der Zaunmauer im Garten LED Leisten
- Smarthome
- Hecke Bewässerungssystem
- Gerätehaus
- Gartenspielgerät

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

??? ??? ??? ?????????

Die ca. 2.500 Einwohner zählende Gemeinde Tannheim liegt auf der württembergischen Seite des Illertales im Landkreis Biberach. Dieser lebendige Ort bietet eine Vielfalt an Freizeitangeboten, kleine Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen Kindergarten, Haus- und Zahnärzte und eine Grundschule sowie eine Montessori Schule. Der Ort Tannheim verfügt über einen Bahnhof mit direkter Verbindung nach München, Lindau und Zürich. Nach nur wenigen Kilometern erreichen Sie das Autobahnkreuz Memmingen (A7 und A96) Im Osten grenzt der Ort an den bayerischen Landkreis Unterallgäu und die kreisfreie Stadt Memmingen (ca. 10 km) und im Süden an den Landkreis Ravensburg

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2029. Endenergiebedarf beträgt 21.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

??????? ????????: 25413005 - 88459 Tannheim – Tannheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

André Steidle

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu
E-Mail: memmingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com