

Wiedergeltingen – Türkheim

Raumwunder! - Ruhige DHH mit Blick ins Grüne

???????? ??????????: 25413036



www.von-poll.com

???? ??????: 770.000 EUR • ??????????: ca. 203 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 359 m²

???????? ??????????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25413036	????? ???????	770.000 EUR
????????????	ca. 203 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	7		MwSt.) des
????????????? ???	6		beurkundeten
????????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	????????
????? ??????????????	2004	??????????????	
?????? ??????????????	2 x ??????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ??????????????,		?????????????, ??????
	2 x ????????		??????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ????????	ELECTRICITY	?????? ????????????? ?????????????	23.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????? ???	29.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	A+
???? ???? ????????	?????????????	???? ???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2004

???????? ??????????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ?????????



???????? ??: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ???????



???????? ?????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ???????



???????? ?????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ???????



???????? ?????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ???????



???????? ?????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ???????



???????? ??: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ???????



???????? ??: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

?? ???????



??????? ???????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 in ruhiger Lage von Wiedergeltingen präsentiert sich als wahres Raumwunder mit einer Wohnfläche von rund 203 Quadratmetern, verteilt auf drei Ebenen. Das massiv errichtete Haus bietet insgesamt sieben Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger Windfang mit Garderobe und Gäste-WC, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Weiter über den Flur öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit besticht und dank des direkten Zugangs zur Terrasse zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Traumhafter Weitblick ins Grüne inklusive!

Die geräumige und moderne Küche bildet das Herzstück des Erdgeschosses: Sie bietet nicht nur reichlich Arbeitsfläche und Stauraum, sondern auch ausreichend Platz für einen separaten Essbereich. Eine praktische Speisekammer sorgt zusätzlich für Ordnung und Komfort im Alltag.

(Hinweis: Die Küche wird ohne Elektrogeräte verkauft!)

Im ersten Obergeschoss stehen vier großzügige Schlafzimmer zur Verfügung, die durch ihre Größe und Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ergänzt wird die Etage durch ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, das komfortables Wohnen für die ganze Familie ermöglicht. Ein Balkon mit freiem Blick ins Grüne lädt hier ebenso zum Entspannen ein wie die gemütliche Terrasse im Erdgeschoss, von der sich derselbe idyllische Ausblick genießen lässt.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere, sehr variabel nutzbare Zimmer, welche durch die hochwertigen Dachflächenfenster (Holz-Alu) sehr hell und freundlich wirken.

Die Immobilie überzeugt zudem mit einer energieeffizienten Ausstattung: Eine moderne Grundwasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für niedrige Betriebskosten und verleiht dem Haus die hervorragende Energieklasse A+ mit einem Bedarf von lediglich 23,8 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Im Keller befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, der sich ideal als Fitness-, Freizeit- oder Homeoffice-Bereich eignet. Zudem finden Sie hier einen weiteren Lagerraum um den Hausrat gemütlich und ordentlich verstauen zu können. Zwei Garagenstellplätze mit direktem Zugang zum Haus und zwei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge

und zusätzlichen Stauraum.

Diese Doppelhaushälfte vereint Wohnkomfort, Platz und Nachhaltigkeit auf ideale Weise und eignet sich perfekt für Menschen, die ein hochwertiges Zuhause mit ruhiger Umgebung und zugleich moderner Technik suchen.

???????? ?????????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

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

- *Baujahr 2004, massive Bauweise
- *Ca. 203 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- *7 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer
- *Großzügige Wohnküche mit Platz für Essbereich und Speisekammer
- *Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- *Gemütliche Terrasse mit Blick ins Grüne
- *Balkon im ersten Obergeschoss mit wundervollem Fernblick
- *Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- *Zusätzliches Gäste-WC
- *Fußbodenheizung in Kombination mit moderner Grundwasser-Wärmepumpe
- *Energieeffizienzklasse A+ (23,8 kWh/m²a)
- *Hobbyraum im Keller
- *Fliesen- und Laminatböden
- *Kunststofffenster mit Doppelverglasung
(Holz-Alufenster im DG)
- *Zwei Garagenstellplätze und zwei Außenstellplätze
- *Pflegeleichtes ca. 359 m² großes Grundstück

??????? ???????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

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

Wiedergeltingen liegt im idyllischen Landkreis Unterallgäu und verbindet ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Gemeinde profitiert von ihrer Nähe zur Autobahn A96, über die sowohl die Städte Landsberg am Lech als auch Memmingen in kurzer Zeit erreichbar sind. Auch München und Lindau sind bequem in rund einer Stunde erreichbar, was den Standort besonders für Berufspendler attraktiv macht.

Der Ort selbst bietet alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote sind schnell erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden Türkheim, Buchloe oder Bad Wörishofen, die sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden sind.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Wiesen, Felder und kleine Wälder befinden sich direkt vor der Haustür und schaffen ein naturnahes Wohngefühl. Gleichzeitig bieten nahegelegene Städte wie Bad Wörishofen mit ihren Thermen, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten abwechslungsreiche Freizeitangebote.

Insgesamt vereint die Lage entspannte Wohnqualität mit praktischer Nähe zu Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Ruhesuchende und Alle, die das Leben im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

??????? ?????????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 23.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
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.

???????? ??????????: 25413036 - 86879 Wiedergeltingen – Türkheim

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

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

André Steidle

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com