

Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## Ländliche Idylle mit Stil – großzügiges Bauernhaus auf Traumgrundstück

Codice oggetto: 25413009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 409 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.092 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25413009                                       |
| Superficie netta    | ca. 409 m²                                     |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    |
| Vani                | 9                                              |
| Camere da letto     | 5                                              |
| Bagni               | 3                                              |
| Anno di costruzione | 1900                                           |
| Garage/Posto auto   | 5 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage |

|                                    |                                                                                |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.100.000 EUR                                                                  |
| Casa                               | Casa colonica                                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2008                                                                           |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                         |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                      |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato                        |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.04.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 83.50 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008                             |

Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

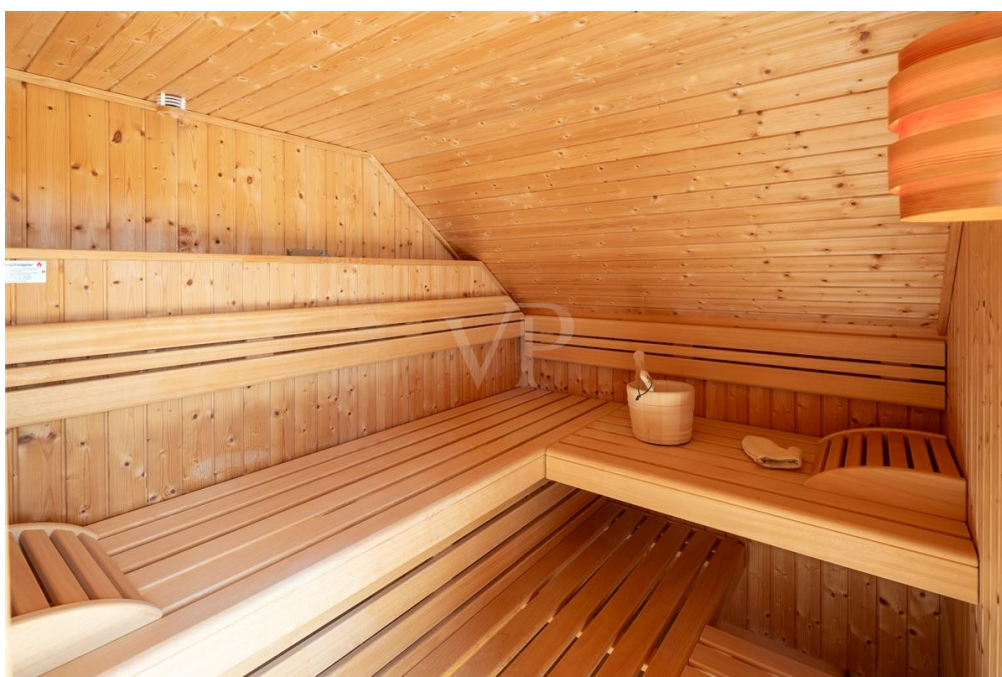
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim**

## Una prima impressione

Dieses einzigartige Anwesen ist weit mehr als nur ein ehemaliges Bauernhaus – es ist ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen: Ruhe, Weitläufigkeit und eine tiefe Verbundenheit zur Natur.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 5.092 m<sup>2</sup> (+8500 m<sup>2</sup> optional) präsentiert sich dieses liebevoll erhaltene und modernisierte Bauernhaus mit rund 409 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 9 Zimmern. Der Ursprung des Hauses reicht zurück bis ins Jahr 1900. Im Jahr 1996 wurde eine angrenzende Scheune zurückgebaut, um Platz für einen durchdachten Neubau-Anbau zu schaffen. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charakter und Stil des Anwesens zu erhalten – das Ergebnis ist ein stimmiges Ensemble, das Alt und Neu harmonisch miteinander verbindet.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg regelmäßig modernisiert und instand gehalten, wobei stets mit viel Feingefühl für den ursprünglichen Charme gearbeitet wurde. Die letzte größere Maßnahme erfolgte 2008 mit dem Einbau einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe, die seither als zentrales Heizsystem dient – effizient, umweltschonend und zeitgemäß. Der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin sowie die gemütliche Stube mit traditionellem Kachelofen sorgen zusätzlich für wohlige Wärme und ein unverwechselbares Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight bildet das Obergeschoss mit einem individuell gestalteten Studio, einer eigenen Sauna und einem exklusiven Masterbad en suite. Insgesamt bietet das Haus fünf Schlafzimmer und drei moderne Badezimmer – ideal für große Familien oder Gäste mit Anspruch.

Die wahre Besonderheit offenbart sich jedoch draußen: Das umfangreiche Grundstück schenkt Raum zum Leben, Träumen und Gestalten. Ob für Gartenfreude, kleine Tierhaltung oder einfach nur zum Genießen der nahezu unberührten Ruhe, hier erleben Sie eine naturnahe Idylle, die sich wie eine Alleinlage anfühlt – fernab vom Trubel, aber dennoch gut angebunden.

Optional kann ein angrenzendes Grundstück mit weiteren ca. 8.500 m<sup>2</sup> Grünfläche zusätzlich erworben werden, was das ohnehin großzügige Areal noch einmal eindrucksvoll erweitert.

Zum Anwesen verfügt über reichlich Stellplätze, darunter eine Doppelgarage, zwei große

Carports sowie reichlich Stellplätze im Freien. Auch größere Fahrzeuge wie Transporter, Wohnmobile oder Anhänger finden hier problemlos Platz.

Diese Immobilie ist wie gemacht für Menschen, die Großzügigkeit, Naturverbundenheit und Privatsphäre zu schätzen wissen – ohne dabei auf modernen Wohnkomfort verzichten zu müssen. Die Verbindung aus traditionellem Flair und zeitgemäßer Ausstattung macht dieses Zuhause zu einem echten Herzensort.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Zauber dieses Anwesens begeistern – hier wartet Ihr neues Leben im Grünen

Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## Dettagli dei servizi

- \* Ca. 409 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Grundstücksgröße: 5.092 m<sup>2</sup> + optional weitere 8.500 m<sup>2</sup> Grünfläche
- \* Insgesamt 9 Zimmer
  
- \* 5 Schlafzimmer
- \* Tageslichtbad mit Duschwanne
- \* Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- \* Gäste-WC
- \* Kamin im Wohnzimmer
- \* Kachelofen in der Stube
- \* Küche
- \* Pantry
- \* Dachstadel im Bestandsgebäude ausbaufähig
- \* Luft-Wasser-Wärmepumpe aus 2008
- \* Baujahr Bestandsgebäude ca. 1900
- \* Baujahr Anbau ca. 1996
- \* Büro mit separatem Eingang
- \* Sauna
- \* Doppelgarage
- \* 2 große Carports
- \* Weitere Stellplätze im Hof
- \* Fenster mit Doppelisolierverglasung (Holz) aus 1996
- \* Altbaucharme

**Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim**

## Tutto sulla posizione

Das Anwesen befindet sich in Oberauerbach, einem idyllischen Ortsteil der charmanten Stadt Mindelheim im Allgäu. Die Lage besticht durch ihre unvergleichliche Ruhe und den direkten Bezug zur Natur – perfekt für alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten und Wert auf ein großzügiges Grundstück in grüner Umgebung legen.

Oberauerbach ist geprägt von einer ländlichen und dennoch gut angebundenen Infrastruktur. Umgeben von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern bietet das Anwesen einen herrlichen Rückzugsort mit viel Platz für Entspannung, Freizeitaktivitäten und Gartengestaltung. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben, was ein harmonisches und naturnahes Wohngefühl schafft.

Trotz der ruhigen Lage sind die Annehmlichkeiten des Stadtlebens in Mindelheim nur wenige Autominuten entfernt. Dort finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie kulturelle Angebote und gastronomische Vielfalt. Auch die Anbindung an die Autobahn A96 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Memmingen, Kempten und München.

Dieses Anwesen in Oberauerbach ist somit die perfekte Verbindung aus Naturidylle, großzügigem Grundstück und bester Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Bayerns.

**Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 83.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Codice oggetto: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

André Steidle

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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