

Heimertingen – Memmingen

# Einfamilienhaus zu verkaufen

*Codice oggetto: 25413027*



PREZZO D'ACQUISTO: 548.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 723 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

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

Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25413027    |
| Superficie netta    | ca. 142 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 5           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1990        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 548.000 EUR                                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.05.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 111.25 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## 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)

**Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen**

## Una prima impressione

Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz und Charme

Dieses solide gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 142 m² auf einem Grundstück von ca. 723 m². Die massive Bauweise, der durchdachte Grundriss sowie eine nachhaltige Ausstattung schaffen ein angenehmes und wohnliches Ambiente.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer auf zwei Ebenen:

Erdgeschoss:

- Küche samt Einbauküche
- Eingangsbereich mit Windfang und Diele
- Offener Essbereich mit Schwedenofen für gemütliche Stunden
- Heller Wohnbereich mit viel Tageslicht
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Flur mit Zugang zu vier Schlafzimmern
- zwei der Zimmer mit Balkonzugang
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

Kellergeschoss:

- Saunabereich
- Kellerraum mit einer Dusche

- Vorratsraum
- Heizungsraum

Der Außenbereich überzeugt durch eine gepflegte Gartenanlage, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und Erholung bietet. Ein geräumiges Gartenhaus schafft zusätzlichen Platz für Gartengeräte oder Hobbys.

Besondere Highlights:

- Solide Massivbauweise
- Schwedenofen im Wohn-/Essbereich
- Sauna mit Dusche im Keller
- Balkonzugänge von zwei Schlafzimmern
- Großes Gartenhaus
- Familienfreundlicher Grundriss

Dieses Haus vereint Komfort, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre – ideal für Familien, die viel Platz und ein gepflegtes Zuhause schätzen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der Vielseitigkeit dieser Immobilie.

**Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen**

## Dettagli dei servizi

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus überzeugt durch eine solide Bauweise und eine Vielzahl an Ausstattungshighlights.

- Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung
- Heizung: Öl-Zentralheizung (Inbetriebnahme ca. 1995 / Diese wurde im 2025 Generalüberholt)
- Zusatzheizung: Schwedenofen (Baujahr 1996),
- Warmwasserpuffer mit Heizstab
- Energie: Photovoltaikanlage (10,15 kWp, Baujahr 2007 mit einer monatlichen Einspeisung von 370 Euro)
- Küche: Einbauküche mit Elektrogeräten
- Böden: Fliesen, Laminat und Kork
- Wellness: Sauna
- Außenbereiche: Balkon in West- und Ostausrichtung
- Sanitärräume: Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC
- Zusätzlich: Einzelgarage, Vorratsraum im Keller, Kellerraum mit einer Dusche

**Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen**

## Tutto sulla posizione

Heimertingen ist eine charmante Gemeinde im schwäbischen Landkreis Unterallgäu in Bayern, die direkt an die Stadt Memmingen grenzt und teilweise an die Landesgrenze zu Baden-Württemberg anschließt.

Die Gemeinde verbindet entspanntes Landleben mit außerordentlicher Verkehrsanbindung: Dank des direkten Anschlusses an die Autobahn A7/ A96 , des nahegelegenen Allgäu Airports Memmingen ist Heimertingen bestens vernetzt – ideal sowohl für Berufspendler als auch für Unternehmen.

Für Familien und Bewohner bietet Heimertingen eine lebendige Infrastruktur: Es gibt eine örtliche Grundschule, eine Kindertagesstätte, diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Banken, eine Apotheke, Gastronomie und eine Tankstelle. Zudem ist das gesellschaftliche Leben durch zahlreiche Vereine, Sportstätten und kulturelle Angebote gut belebt.

Insgesamt bietet Heimertingen eine attraktive Mischung aus Tradition, Lebensqualität und Anbindung, die es zu einem begehrten Wohnort macht.

Codice oggetto: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25413027 - 87751 Heimertingen – Memmingen

## 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)