Erolzheim

Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & PV Anlage

Objektnummer: 24413028

KAUFPREIS: 520.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 181 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 644 m²

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24413028
Wohnfläche	ca. 181 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	115.14 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und gepflegten Wohngegend befindet sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das hier zum Verkauf steht.
Das Haus wurde im Jahr 1992 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 181 m² (laut Wohnflächenberechnung, siehe Aufteilung Untergeschoss nicht inbegriffen) auf einem Grundstück von ca. 644 m². Es befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2023 modernisiert.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.
Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung mit einer Küche, einem Wohnzimmer, drei Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC.
Die Küche wurde mit hochwertigen Geräten ausgestattet, darunter ein Backofen, ein Ceranfeld, eine Dunstabzugshaube, eine Spülmaschine und ein Kühlschrank der Marke Siemens.
Zudem verfügt das Erdgeschoss über einen Zugang zur Terrasse.

Das Obergeschoss beherbergt die Einliegerwohnung mit 3 Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer Küche (nur vorbereitet) und einem Badezimmer mit Dusche und WC.
Vom Obergeschoss aus gelangt man auf den Balkon, der einen schönen Ausblick bietet.

Der Keller des Hauses ist ausgebaut und verfügt über 2 Zimmer, eine Küche mit Esszimmer und ein Badezimmer mit Dusche.
Ein Technikraum befindet sich ebenfalls im Keller. Zusätzlich gibt es zwei Terrassen im Außenbereich, einen Garten und einen separaten Geräteraum unter der vollunterkellerten Doppelgarage.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause zum Wohlfühlen sind.
Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein geräumiges und modernes Haus in einer attraktiven Gegend zu erwerben.

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Das Einfamilienhaus wurde 1992 erbaut. Erstbezug 1994
Ideal für 3 Generationen
Modernisierungen die durchführt wurden:
- 2014 3-Fachverglaste Kunststofffenster im Obergeschoss Kunststoff
- 2022 3-Fachverglaste Kunststofffenster Erdgeschoss & Keller mit elektrischen Rollos
- 2022 3-Fachverglaste Haustüre
- 2009 Photovoltaikanlage jährliche Einspeisung von ca. 2.400 Euro jährlich
- 2012 Photovoltaikanlage jährliche Einspeisung von ca. 1.000 Euro jährlich
- 2020 Betonkeller Innen nachgedämmt
- 2014 Beide Giebel Außen nachgedämmt
- 2020 Dach Innen nachgedämmt + Vinyl Fußboden erneuert
Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:
Haus allgemein:
- 3-Fachverglaste Fenster + Dachschräge 2-Fachverglaste Kunststofffenster
- Auf beiden Dachseiten ist eine Photovoltaikanlagen angebracht
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentor
- ausgebauter Keller (2 Zimmer / Küche mit Esszimmer / Badezimmer)
Erdgeschoss:
- Küche, Wohnzimmer und im Flur ist ein Vinylboden verbaut
- In den Schlafzimmern ist ein Laminatboden verbaut
- Einbauküche inkl. Küchengeräte (Backofen(Siemens), Ceranfeld(Siemens), Dunstabzugshaube(Siemens), Spülmaschine(Siemens) und Kühlschrank(Siemens))
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- Terrasse
Einliegerwohnung / Obergeschoss:
- Böden mit Vinyl ausgestattet
- Tageslichtduschbad und WC
- 3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Balkon
- Küchenanschlüsse vorhanden
Keller:
- 2 Zimmer mit Laminat verlegt
- Duschbad mit WC
- Einbauküche samt Küchengeräte mit Essbereich

(Backofen, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und Kühlschrank vorhanden)
- Technikraum
- Terrasse

Außenbereich:
- Garten
- unterkellerte Doppelgarage
- Terrasse

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Alles zum Standort

Erolzheim zeichnet sich durch eine hervorragende Lage aus, die sowohl die Vorteile ländlicher Idylle als auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bietet. Das Dorf liegt inmitten der sanften Hügel der Oberschwäbischen Landschaft, die eine ruhige und naturnahe Umgebung garantiert. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern, die ideale Bedingungen für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bieten.

Die Verkehrsanbindung von Erolzheim ist besonders vorteilhaft. Die Ortschaft ist durch die Nähe zur Autobahn A7 hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Dies ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit von größeren Städten wie Ulm und Memmingen, die beide nur eine kurze Autofahrt entfernt sind. Die Autobahn bietet zudem Verbindungen zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten, wodurch die Mobilität sowohl im Alltag als auch auf Reisen gewährleistet ist.

Zusätzlich zu den Straßenverbindungen profitiert Erolzheim von einem gut ausgebauten Netzwerk an Landstraßen die den Zugang zu benachbarten Gemeinden und Städten erleichtern. Dies sorgt für eine reibungslose Erreichbarkeit und eine gute Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel stehen den Bewohnern regelmäßige Busverbindungen zur Verfügung, die Erolzheim mit den umliegenden Orten und Städten verbinden. Der nächstgelegene Bahnhof ist ebenfalls gut erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen, die eine bequeme und umweltfreundliche Alternative zur Autofahrt darstellen. Dies ist besonders vorteilhaft für Pendler und Reisende, die auf eine verlässliche und komfortable Verbindung angewiesen sind.

Insgesamt bietet Erolzheim eine ideale Kombination aus naturnaher Lebensqualität und exzellenter Verkehrsanbindung, die den Bewohnern sowohl Ruhe als auch bequeme Erreichbarkeit wichtiger Verkehrswege und Dienstleistungen ermöglicht.

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 115.14 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
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 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.

Objektnummer: 24413028 - 88453 Erolzheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com