

Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

# Einfamilienhaus zu verkaufen

Property ID: 25413018



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

PURCHASE PRICE: 540.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 492 m<sup>2</sup>

Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## At a glance

Property ID	25413018	Purchase Price	540.000 EUR
Living Space	ca. 144 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Rooms	6	Construction method	Prefabricated components
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 27 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1974		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	119.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## The property



Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## The property



Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## The property



Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## The property



Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## The property



Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> und ein ca. 492 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Die 1974 errichtete und zuletzt umfassend modernisierte Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Zu den Modernisierungen zählt unter anderem die Heizungsanlage. Zudem wurde das Haus mit neuen, dreifach verglasten Fenstern ausgestattet, die Fassade wurde verputzt und gedämmt.

Das Haus erstreckt sich über Keller-, Erd- und Dachgeschoss und bietet insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Wohn- und Essbereich, der an kühleren Tagen durch einen Kamin für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Eine Fußbodenheizung im Wohnzimmer und in der Küche bietet zusätzlichen Komfort.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer und ein Badezimmer. Das im Jahr 2020 umfassend ausgebaute Dachgeschoss beherbergt drei weitere Schlafzimmer und zwei zusätzliche Badezimmer. Diese Etage bietet daher genügend Raum und Privatsphäre für eine große Familie.

Im Untergeschoss befinden sich zwei Hobbyräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, ein zusätzliches WC, ein Vorratsraum und ein Bügelraum. Diese Etage eignet sich perfekt für Hobbys oder als zusätzlicher Stauraum.

Der Außenbereich umfasst eine Terrasse auf der Westseite, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Zwei Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Ähnliches. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Das Haus wird durch eine Öl-Zentralheizung beheizt, die in Kombination mit den dreifach verglasten Fenstern für eine hohe Energieeffizienz sorgt. Diese Immobilie verbindet geschickt Funktionalität mit zeitgemäßem Wohnkomfort und wartet nur darauf, zur neuen Heimat für Ihre Familie zu werden.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen.

Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## Details of amenities

Die angegebene Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> dient als Richtwert, da die exakte Wohnflächenberechnung derzeit vom Architekten erstellt wird.

Folgende Renovierungen wurden 2008- 2021 durchgeführt:

- Heizung
- Fenster wurden auf Dreifachverglasung gewechselt
- Fassade wurde verputzt und neu gedämmt.
- Badezimmer im EG und DG
- Elektrik erneuert
- Ausbau des Dachgeschosses

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Keller-, Erd- und Dachgeschoss
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Öl-Zentralheizung
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und in der Küche
- Kamin im Wohnzimmer

Erdgeschoss:

- Wohn- und Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Gästezimmer
- Badezimmer
- Terrasse
- Bodenbelag aus Fliesen und Laminat

Dachgeschoss:

- Flur
- drei Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- Bodenbelag aus Fliesen und Laminat

Untergeschoss:

- zwei Hobbyräume
- WC
- Vorratsraum
- Bügelraum
- Bodenbelag aus Fliesen und Laminat

Außenbereich:

- Terrasse auf der Westseite
- zwei Schuppen
- Garage

Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## All about the location

Ungerhausen liegt idyllisch im Unterallgäu, nur wenige Kilometer östlich von Memmingen. Die Gemeinde bietet eine ruhige, ländliche Wohnlage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahe A96 erreichen Sie München und Lindau schnell und unkompliziert. Regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung an Memmingen, den Allgäu Airport und umliegende Orte. Der Flughafen Memmingen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche internationale Flugverbindungen. Auch der Bahnhof Memmingen mit Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz ist nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Ungerhausen verbindet naturnahes Wohnen mit optimaler Mobilität – ideal für Pendler, Familien und alle, die das Allgäu genießen möchten.

Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 119.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
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.

Property ID: 25413018 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Steidle

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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