Ettringen

Chalet in ruhig gelegenem Mischgebiet

??????? ????????: 24413016

???? ??????: 400.000 EUR • ?????????: ca. 115 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 760 m^2

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ??? ?????

??????? ????????	24413016
?????????	ca. 115 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	1
???? ??????????	1989
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	400.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	?????? ???????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

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

????????? ?????????	???????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.10.2033

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	185.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1990

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.de

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

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

Dieses charmante Chalet aus dem Jahre 1989 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 116 m² und bietet reichlich Platz für verschiedenste Konstellationen. Ob als Familie, als Paar oder als gemütliches Ferienhaus. Alles ist möglich, Sie entscheiden.

Das massiv errichte Holzhaus wurde aus finnischem Kiefernholz von einem namhaften und regionalen Anbieter gefertigt und besticht durch einen klugen Grundriss und ein natürliches Flair.

Mit 5 geräumigen Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, einem beschaulichen Tageslichtbad mit Wanne & Dusche, einem separatem Gäste WC und einem Grundstück von rund 750 m², bietet das Chalet Holzliebhabern und Freunden des ökologischen Baus ein gemütliches und wohnliches Ambiente.

Aktuell wird die Immobilie mit einem ansehnlichen Holzofen beheizt, der gerade im Wohnzimmer und in der Küche für wohlige Wärme sorgt, und bedeutsam zum Wohlfühlcharakter beiträgt. Zudem beheizt dieser auch zwei der Schlafzimmer im Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Küche, ein charmantes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und das Tageslichtbad.
Vom Wohnzimmer aus haben Sie die Möglichkeit zur Südseite des Gartens zu gelangen. Hier können Sie eine sonnige Terrasse anlegen, die frei nach Ihrem "Gusto" gestaltet werden kann.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein separates WC und ein "Lagerraum" welcher mit seinen ca.10 m² jedoch auch gut für andere Zwecke genutzt werden kann. Das Schlafzimmer auf der Westseite erstreckt sich über die gesamte Breite des Chalets und ist aufgrund der Größe und des wohligen Raumgefühls ein echtes Highlight des Anwesens. Zudem verfügt das Obergeschoss über einen gemütlichen Balkon auf der Ostseite.

Zudem ist das Chalet vollunterkellert. Hier finden Sie einen großzügigen Hobbyraum, den Waschkeller und einen weiteren Vorratsraum.

Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch ihre idyllische Lage, die funktionale Raumaufteilung und die gepflegte Ausstattung aus. Sie bietet eine gute Basis für ein

gemütliches Familiendomizil, in dem man sich wohlfühlen und zur Ruhe kommen kann.

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

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

* Ca. 116 m² Wohnfläche
* Ca. 750 m² Grundstück
(Grundstücksabgrenzung kann flexibel gestaltet werden und muss für den Kauf neu vermessen werden)
* 5 Zimmer
* 4 Schlafzimmer
* Holzofen
* Ökologisches Holzhaus vom regionalen Bauträger
* Gartenhaus

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

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

Die Immobilie befindet sich ruhig am Ortsrand von Ettringen Wertach in einem Mischgebiet und bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Umgeben von weitläufigen Wiesen und Wäldern, ist die Lage ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende, die Spaziergänge, Radtouren und andere Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür genießen möchten.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Über die B12 und die Autobahn A96 sind München und Lindau schnell erreichbar, und die nächstgelegenen Städte Türkheim, Mindelheim und Bad Wörishofen liegen nur eine kurze Fahrt entfernt.

Der Ortskern von Ettringen bietet eine ausgewogene Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Größere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten.

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 185.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 24413016 - 86833 Ettringen

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

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

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