Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

Ländliche Idylle mit Stil – großzügiges Bauernhaus auf Traumgrundstück

??????? ????????: 25413009

???? ??????: 1.100.000 EUR • ?????????: ca. 409 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 5.092 m²

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

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

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25413009
?????????	ca. 409 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1900
????? ??????????	5 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.100.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2008
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	11.04.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	83.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2008

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

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

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

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

?? ???????

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

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

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 m² (+8500 m² optional) präsentiert sich dieses liebevoll erhaltene und modernisierte Bauernhaus mit rund 409 m² 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?m² 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

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

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

* Ca. 409 m² Wohnfläche
* Grundstücksgröße: 5.092 m² + optional weitere 8.500 m² 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

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

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

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.

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 83.50 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 25413009 - 87719 Mindelheim / Oberauerbach – Mindelheim

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

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

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