**Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Einfamilienhaus zu verkaufen

***VP azonosító: 25413012***

**VÉTELÁR:** 529.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 128,92 $m^2$ • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 535 $m^2$

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25413012 |
| Hasznos lakótér | ca. 128,92 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 3 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1997 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 529.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2016 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Padlóf?tés |
| Energiaforrás | Táv |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 21.02.2035 |
| Energiaforrás | Távf?tés |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végs? energiafogyasztás | 75.20 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1997 |

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Az ingatlan

VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Az elso benyomás

Das Grundstück unterliegt einer Erbpacht und hat eine Restlaufzeit von 71 Jahre. Der Erbbauzins beträgt jährlich 480,56 Euro. Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1997 in massiver Bauweise durch die renommierte Baufirma Otto Birk errichtet wurde. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 535 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 129,00 m² ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Raum und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein gut ausgestattetes Tageslichtbadezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lässt viel Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Gesamtzustand des Hauses, das kontinuierlich instand gehalten und zuletzt im Jahr 2020 umfassend modernisiert wurde. Dabei erfolgte unter anderem die Umstellung auf Fernwärme, außerdem wurden die Dichtungen der zweifachverglasten Hemlock-Fenster erneuert, was sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkt. Bereits im Jahr 2009 wurde zudem das Dach nachträglich gedämmt. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine voll ausgestattete Einbauküche mit Geräten, die fließend in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich übergeht. Die Böden sind hier mit pflegeleichten Fliesen versehen, was dem Wohnraum eine einladende und zugleich praktische Note verleiht. Ein Gäste-WC mit stilvollen Villeroy & Boch Armaturen sowie ein funktionaler Hauswirtschaftsraum vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Dachgeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer, die mit modernen Laminatböden ausgestattet sind und viel Platz für erholsamen Rückzug oder kreatives Wohnen bieten. Das helle Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche sowie ein WC und erfüllt alle Ansprüche an Komfort im Familienalltag. Der voll geflieste Keller bietet neben einem Technikraum zwei weitere großzügige Räume, die flexibel nutzbar sind – sei es als Hobbyraum, Stauraum oder für andere Zwecke. Der Dachspitz dient als zusätzlicher Stauraum und sorgt für noch mehr Ordnung im Haus. Der liebevoll angelegte Außenbereich besticht durch eine überdachte Terrasse, die zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Der Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – sei es für Kinder, zum Gärtnern oder einfach zum Genießen. Eine elektrische Doppelgarage mit beschichtetem Boden sowie weitere Stellplätze vor dem Haus ermöglichen bequemes und sicheres Parken. Ein praktisches Gerätehaus schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Zubehör. Besonders zukunftsweisend: Das Haus ist bereits für die Installation einer Photovoltaikanlage vorbereitet – ein klarer Pluspunkt für alle, die in nachhaltige Energie investieren möchten. Diese Immobilie vereint hochwertige Bauqualität, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine ruhige Lage mit hervorragender Infrastruktur – ein Zuhause, das sowohl funktional als

auch emotional überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser beeindruckenden Immobilie zu überzeugen.

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Részletes felszereltség

Das Grundstück unterliegt einer Erbpacht und hat eine Restlaufzeit von 71 Jahre. Der Erbbauzins beträgt jährlich 480,56 Euro.
Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:
Haus allgemein:
- Massivhaus
- zweifachverglaste Hemlock Fenster (mit Zusatz Dichtungen)
- Fußbodenheizung im Badezimmer Dachgeschoss und in der Küche Erdgeschoss
- Leerrohre für die PV- Anlage vorbereitet

getätigte Renovierungen:
- Fernwärme 2011
- Dachspitz nachgedämmt 2009
- Haus gestrichen 2016
- Wasser Leitungen überprüft 2022

Erdgeschoss:
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Böden sind mit Fließen und Parkett ausgestattet
- Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer
- Gäste WC mit Villeroy Boch Armaturen
- Hauswirtschaftsraum / Büro

Dachgeschoss:
- Böden in den Schlafzimmern sind mit Laminat ausgestattet

- drei Zimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

Kellergeschoss:
- Keller ist vollständig gefliest
- Technikraum
- Hauswirtschaftsraum
- zwei weitere Kellerräume

Dachgeschoss:
- Das Dachgeschoss kann als Stauraum verwendet werden

Außenbereich:
- Terrasse überdacht
- liebevoll angelegter Garten
- elektrische Doppelgarage elektrischem Tor & beschichteter Boden
- Zwei Geräteschuppen

- Holzlager

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Minden a helyszínr?l

Kirchdorf an der Iller liegt idyllisch in der weiten Ebene des Illertals, direkt an der württembergisch-bayerischen Grenze im Osten des Landkreises Biberach. Gemeinsam mit den Ortsteilen Oberopfingen und Unteropfingen zählt die Gemeinde rund 3.500 Einwohner und überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität sowie ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Ein besonderer Meilenstein in der Geschichte Kirchdorfs war die Gründung des Stammwerks der Liebherr-Gruppe im Jahr 1949 – ein bedeutender Arbeitgeber der Region mit internationalem Renommee. Trotz der naturnahen Lage ist Kirchdorf hervorragend angebunden: Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A7 ist in weniger als fünf Minuten erreichbar. Die Kreisstadt Biberach ist rund 30 Kilometer entfernt, und die lebendige Stadt Memmingen mit Flughafen und Bahnanschluss liegt nur ca. 14 Kilometer südlich. Ob Arbeiten, Wohnen oder Erholen – Kirchdorf an der Iller bietet die perfekte Kombination aus dörflicher Ruhe, wirtschaftlicher Stärke und urbaner Nähe.

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 75.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

**VP azonosító: 25413012 - 88457 Kirchdorf an der Iller / Oberopfingen – Kirchdorf/Iller**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

André Steidle

Roßmarkt 2  Memmingen / Unterallgäu
E-Mail: memmingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com