Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Saunabereich

Objektnummer: 26413024



KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280.55 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 777 m²

Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

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

Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Auf einen Blick

Objektnummer	26413024
Wohnfläche	ca. 280.55 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	685.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	21.06.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.64 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

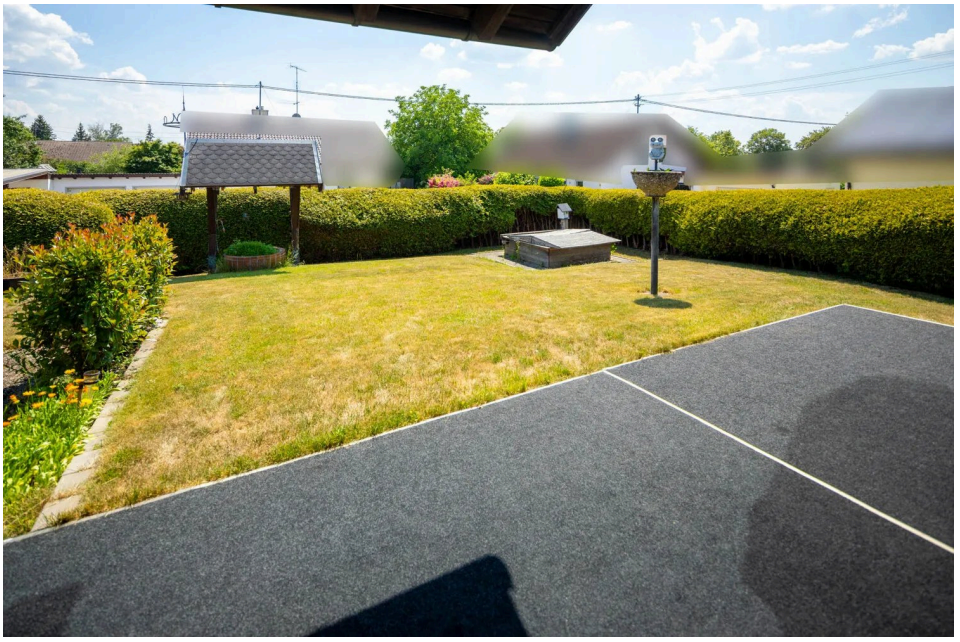
Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Die Immobilie





Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1975 überzeugt mit einer soliden Massivbauweise, einer großzügigen Wohnfläche von ca. 280,55 m² sowie einem ca. 777 m² großen Grundstück. Dank der durchdachten Raumaufteilung und der beiden Wohneinheiten eignet sich die Immobilie ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Südseite des Hauses begeistert mit großen Fensterflächen, einer geschützten Terrasse und einem weitläufigen Garten, der viel Raum für Erholung und gemeinsame Stunden im Freien bietet. Die gelungene Kombination aus hellen Fassadenflächen, Holzelementen und dem ansprechend gestalteten Außenbereich verleiht der Immobilie einen zeitlosen und gepflegten Charakter.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche, mehrere flexibel nutzbare Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Nebenräume wie Garderobe und Ankleidezimmer. Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und die Modernisierung im Jahr 2017 unterstreichen den sehr gepflegten Zustand der Immobilie.

Das Dachgeschoss bildet eine eigenständige Wohneinheit mit vier Zimmern, Badezimmer und Abstellraum. Die Wohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete von 900 € vermietet und bietet somit zusätzliches Ertragspotenzial.

Insgesamt stehen neun Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und zwei Badezimmer, zur Verfügung und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Wohnkonzepte.

Das Untergeschoss rundet das Angebot mit drei Garagen, mehreren Kellerräumen, einem Heizungsraum sowie einem Ruhe- und Saunabereich ab. Eine Pellet-Zentralheizung, eine Entkalkungsanlage und eine Videoüberwachung sorgen für zusätzlichen Komfort.

Dieses Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine gepflegte Ausstattung – eine attraktive Immobilie für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger.

Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Ausstattung und Details

Haus allgemein:
- Keller-, Erd- und Dachgeschoss
- Massive Bauweise
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung aus dem Jahr 2017
- Pellet-Zentralheizung aus dem Jahr 2017
- Entkalkungsanlage aus dem Jahr 2017
- Solarthermie
- Videoüberwachung
- Saunabereich
- 3 Garagen mit elektrischen Sektionaltoren
- Teilungserklärung vorhanden: Erdgeschoss und Dachgeschoss sind jeweils separat aufgeteilt, inklusive getrennter Gartenanteile

Erdgeschoss:
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Büro
- Badezimmer
- Separates WC
- Diele
- Windfang
- Ankleidezimmer
- Garderobe

Dachgeschoss:
Die Wohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete von 900 € vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.01.2025 und betrug ca. 6 %.
- Vier Zimmer mit unterschiedlichen Größen
- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Windfang
- Abstellraum

Untergeschoss:
- drei Garagen
- Heizungsraum
- zwei Kellerräume
- Flur
- Ruheraum
- Saunabereich

- Poolbereich mit Flachdachfenster (Die Pooltechnik ist veraltet und sollte erneuert werden)
- WC

Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Alles zum Standort

Ungerhausen ist eine ruhige, attraktive Gemeinde im Unterallgäu mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und naturnaher Lebensqualität. Die Nähe zu Memmingen und zur A96 bietet eine hervorragende Anbindung und flexible Mobilität.

Die überschaubare Gemeinschaft schafft ein behagliches Wohnambiente, das sowohl Familien als auch Alleinstehende und Paare anspricht. Hier verbinden sich Privatsphäre und ein freundliches Miteinander.

Bildungseinrichtungen wie Kindergarten St. Nikolaus und Grundschule sind in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar. Gesundheitsversorgung, Sportplätze, Spielplätze und das Gasthaus Adler liegen ebenfalls in bequemer Nähe. Mehrere Bushaltestellen, darunter Ungerhausen Siedlung in einer Minute zu Fuß, sorgen für gute öffentliche Anbindung.

Ungerhausen vereint naturnahe Ruhe, solide Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten – ideal für alle, die ein behagliches und lebendiges Zuhause suchen.

Objektnummer: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

Sonstige Angaben

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: 26413024 - 87781 Ungerhausen – Landkreis Unterallgäu

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