Niederrieden

Modernes, lichtdurchflutetes EFH mit großem Garten

Objektnummer: 26413031



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144.6 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 835 m²

Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

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

Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Auf einen Blick

Objektnummer	26413031
Wohnfläche	ca. 144.6 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 142 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	04.01.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	91.12 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

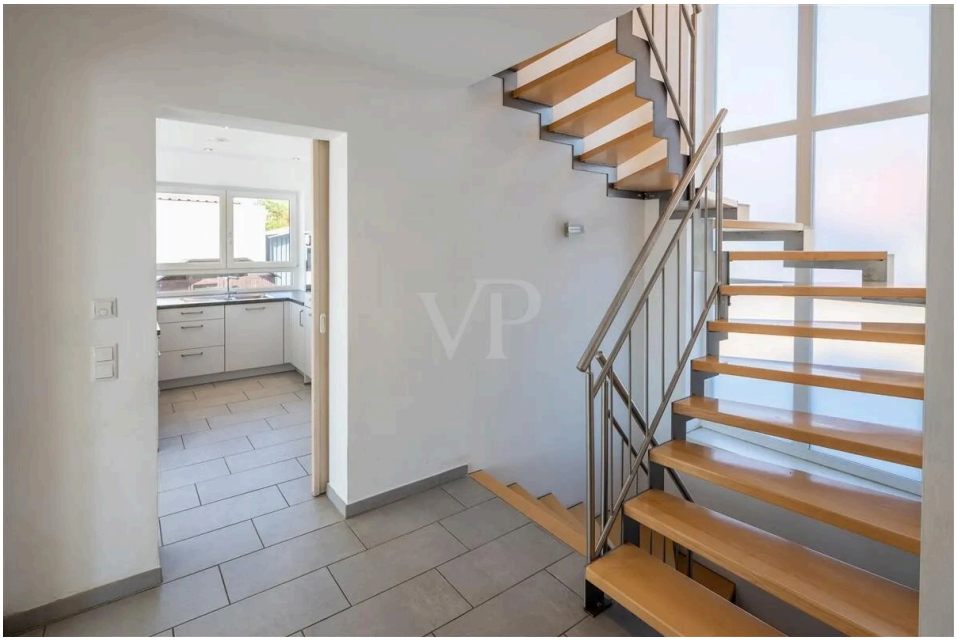
Die Immobilie





Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

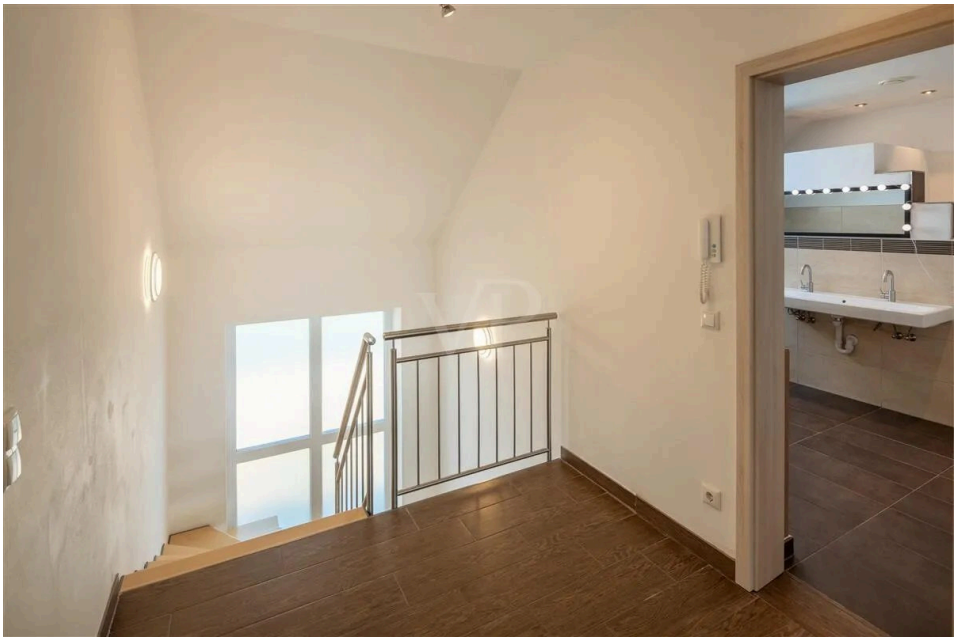
Die Immobilie





Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Die Immobilie



Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Ein erster Eindruck

Veräußerung im Bieterverfahren
Das Objekt wird im Bieterverfahren veräußert. Der Ablauf gestaltet sich wie folgt:
Im Zeitraum vom 30.10.2026 bis zum 15.12.2026 stellen wir Ihnen sämtliche relevanten Informationen und Unterlagen zur Verfügung. Zudem werden in diesem Zeitraum Besichtigungstermine angeboten.
Bei konkretem Kaufinteresse kann bis spätestens 30.11.2026 ein schriftliches Gebot abgegeben werden. Das entsprechende Formular erhalten Sie von uns auf Anfrage.
Der ausgeschriebene Kaufpreis stellt einen Mindestpreis dar. Gebote müssen daher mindestens 550.000 € betragen.
Alle Bieter werden anschließend bis zum 30.11.2026 über die Höhe des jeweils aktuellen Höchstgebots informiert. Selbstverständlich erfolgt die Information anonymisiert.
Im Anschluss haben alle Bieter bis zum 15.12.2026 erneut die Möglichkeit, ein weiteres – höheres – Gebot abzugeben. Auch in dieser Phase wird das aktuelle Höchstgebot wieder anonym bekannt gegeben.

Hinweis: Die zwei zusätzlichen Räume im Keller sind nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Beide verfügen über ein Fenster und eine Wandheizung und können als Gästezimmer oder Büro genutzt werden.

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016 auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 835 m². Die Wohnfläche von ca. 144,6 m² verteilt sich auf vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Das Haus wurde hochwertig und solide in Massivbauweise mit 42 cm starken Außenmauerziegeln errichtet und überzeugt durch eine moderne Architektur, großzügige Räume sowie ein lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Die Ausstattung umfasst dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, elektrisch steuerbare Jalousien im Wohnzimmer, eine Stückholzheizung, Deckenheizung im Erdgeschoss und Fußbodenheizung im Dachgeschoss. Eine Solaranlage, Be- und Entlüftungsanlage sowie eine LAN-Verkabelung in sämtlichen Zimmern runden die Haustechnik ab.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit moderner Einbauküche inklusive Bora-Induktionskochfeld, Neff-Backofen, Neff-Spülmaschine sowie Kühlschrank. Eine Speisekammer und ein Gäste-WC mit ebenerdiger Dusche ergänzen das Erdgeschoss. Große Fensterflächen bieten viel Tageslicht, einen schönen Blick ins Grüne und direkten Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten.

Das Dachgeschoss verfügt über drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Dachflächenfenster. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Kellergeschoss umfasst einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum sowie ein separates Holzlager. Darüber hinaus stehen zwei beheizte Räume mit Fenstern zur Verfügung, die nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt sind und sich vielseitig als Hobby-, Arbeits- oder Abstellräume nutzen lassen.

Der Außenbereich bietet einen weitläufigen Garten, eine überdachte Terrasse, eine Zisterne, eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten auf der gepflasterten Hoffläche. Die ruhige, von Wiesen und Feldern geprägte Umgebung sorgt für eine naturnahe Wohnatmosphäre.

Im Rahmen der Fertigstellung sind noch einige Arbeiten offen. Hierzu zählen der Austausch einzelner Leisten, die Fertigstellung des Geländers an den bodentiefen Fenstern im Obergeschoss, Überarbeitungen an Innen- und Außenansichten sowie Ausbesserungen an verschiedenen Fugen. Darüber hinaus sind der Anschluss der vorhandenen Zisterne sowie die Montage bzw. Fertigstellung des Garagentors noch vorzunehmen. Diese Arbeiten werden dem Käufer transparent als noch ausstehende Fertigstellungsarbeiten mitgeteilt.

Das Einfamilienhaus verbindet solide Bauweise, moderne Haustechnik, großzügige Wohn- und Nebenflächen sowie ein attraktives Grundstück und bietet damit eine ideale Grundlage für ein komfortables Familienheim.

Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Ausstattung und Details

Modernes, lichtdurchflutetes EFH mit großem Garten
Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:
Haus allgemein:
- Massivhaus
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Jalousien im Wohnzimmer elektrisch
- Rollos im Dachgeschoss auf der Südseite elektrisch
- Stückholzheizung
- Deckenheizung im Erdgeschoss, Fußbodenheizung im Dachgeschoss und Wandheizung in zwei Zimmern im Keller
- Solaranlage
- LAN Verkabelung in jedem Zimmer
- Be- und Entlüftungsanlage
Erdgeschoss:
- moderne offene Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Einbauküche mit Bora Kochfeld Induktion, Backofen Neff, Spülmaschine Neff und Kühlschrank
- Speisekammer
- Böden sind mit Fließen ausgestattet
- Gäste WC mit ebenerdiger Dusche
Dachgeschoss:
- Böden in den Schlafzimmern sind mit Laminat und im Flur und im Badezimmer mit Fließen ausgestattet
- zwei Kinder Schlafzimmer
- ein Eltern Schlafzimmer
Dachboden:
- Das Dachgeschoss kann als Stauraum verwendet werden
Kellergeschoss:
- Hauswirtschaftsraum
- Heizungsraum
- Holzlager
- zwei beheizte Räume mit Fenstern sind nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Sie können zu Wohnzwecken, z. B. als Büro oder Gästezimmer, genutzt werden
Außenbereich:
- Terrasse
- Zisterne
- Doppelgarage ohne Sektionaltor

Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

Alles zum Standort

Die Gemeinde Niederrieden liegt idyllisch im Unterallgäu, etwa zehn Kilometer nördlich der Stadt Memmingen, in der Region Donau-Iller. Die ländliche Umgebung und die gute Anbindung machen den Ort gleichermaßen attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

Niederrieden zeichnet sich durch eine enge Dorfgemeinschaft, ein aktives Vereinsleben und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die schöne Allgäuer Landschaft und laden zum Erkunden und Verweilen ein – ob zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Ein Kindergarten im Ort sorgt für die Betreuung der Kleinsten. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den benachbarten Gemeinden und sind schnell erreichbar.

Die Nähe zu Memmingen bietet zudem ideale Verkehrsanbindungen. Der Allgäu Airport Memmingen bietet unkomplizierte Flugverbindungen innerhalb Europas und über das Autobahnkreuz A7/A96 ist man schnell in alle Himmelsrichtungen unterwegs – ob Richtung München, Lindau, Ulm oder weiter nach Österreich.

Objektnummer: 26413031 - 87767 Niederrieden

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: 26413031 - 87767 Niederrieden

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