Memmingen / Hart – Memmingen

Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Stadtnähe zu verkaufen

Objektnummer: 26413033



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m^2 • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 3162 m^2

Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

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

Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26413033
Wohnfläche	ca. 238 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	175.48 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit separatem Elternbereich und weitläufigem Garten

Ein weitläufiger Garten umgibt dieses großzügige Einfamilienhaus und wird von altem Baumbestand geprägt. Ruhig am Stadtrand gelegen, bietet das Anwesen viel Privatsphäre und Abstand zum Alltag – und zugleich eine gute Nähe zum Stadtzentrum.

Das ca. 3.160 m² große Grundstück vermittelt eine außergewöhnliche Weite, wie sie heute nur noch selten zu finden ist. Zwischen alten Bäumen, großzügigen Rasenflächen und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten entsteht ein ganz eigener Rückzugsort mit viel Raum für individuelle Wünsche.

Auf ca. 238 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 8,5 Zimmer. Die Grundrissgestaltung ist großzügig und klar strukturiert. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und stellen immer wieder den Bezug zum Garten her.

Ein besonderes Highlight ist der separate Elternbereich. Dieser verfügt über ein eigenes Ankleidezimmer, ein privates Badezimmer sowie einen direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse. Ein abgeschirmter Rückzugsort, der Privatsphäre schafft und den Blick ins Grüne zum festen Bestandteil des Wohnens macht.

Das Obergeschoss bietet mit fünf Schlafzimmern und einem weiteren Badezimmer viel Platz für Familie, Gäste, Arbeiten oder individuelle Hobbys. Die großzügige Raumaufteilung lässt dabei unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte zu.

Das Haus wurde solide errichtet und überzeugt durch seine großzügigen Flächen und den charaktervollen Bestand. Gleichzeitig ist das Baujahr 1980 an einigen Stellen spürbar: Verschiedene Bereiche bieten Potenzial für Modernisierung und eine zeitgemäße Weiterentwicklung. Wer Freude daran hat, ein bestehendes Zuhause behutsam zu modernisieren und mit eigenen Ideen zu gestalten, findet hier vielfältige Möglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor. Mehrere Terrassen orientieren sich zum Garten und schaffen attraktive Plätze für Frühstück in der Morgensonne, gesellige Stunden oder ruhige Momente im Grünen.

Das großzügige Grundstück bietet Raum für unterschiedlichste Ideen: Gemüse- und Blumenbeete, Spielflächen für die Familie, individuelle Gartenbereiche oder private Rückzugsorte unter dem gewachsenen Baumbestand.

Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange, sondern ein Zuhause mit Geschichte, großzügigen Dimensionen und eigenem Charakter. Es wurde über viele Jahre bewohnt und wartet nun darauf, von seinen neuen Eigentümern weiterentwickelt zu werden.

Viel Platz, viel Privatsphäre und ein außergewöhnliches Grundstück – verbunden mit der Möglichkeit, ein bestehendes Zuhause nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Ausstattung und Details

Großzügiges Einfamilienhaus mit separatem Elternbereich
Erdgeschoss (EG):
- Separater, großzügiger Elternbereich mit eigenem Ankleidezimmer, Badezimmer und eigener Terrasse
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Windfang und Treppenaufgang sind vorhanden, jedoch nicht Bestandteil der Wohnflächenberechnung
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
Dachgeschoss (DG):
- Als Einliegerwohnung (ELW) nutzbar
- Großer, nach Osten ausgerichtetes Zimmer mit Galerie
Anschlüsse bzw. Leitungen für den Einbau einer Küche bereits vorhanden
- Das große Zimmer, ein Kinderzimmer sowie das Treppenhaus sind nicht in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt
Modernisierungen und technische Angaben
1990: Anschluss des Hauses an den Kanal
2006: Garagen mit Blechverkleidung versehen
2025: Einsatz des Kachelofens erneuert
Bei dem Gebäude besteht alters- bzw. zustandsbedingt Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

Alles zum Standort

Memmingen, die ehemalige freie Reichsstadt am Tor des Allgäus, auch bekannt als Stadt der Giebel und Fassaden, Tore und Türme konnte durch die Jahrhunderte ihr schönes, mittelalterliches Stadtbild erhalten. Die reizende Altstadt bietet neben vielen Freizeitmöglichkeiten auch viele Kulturangebote, Sehenswürdigkeiten und ein Landestheater. Der alljährliche Fischertag mit dem Kinderfest, dem Stadtfest, Memmingen blüht, Memminger Meile, Jahrmarkt, Christkindlesmarkt und alle viel Jahre "Wallenstein" sind fester Bestandteil dieser Stadt. Die einladende Fußgängerzone mit dem Marktplatz als Mittelpunkt rundet das Stadtbild ab.

Memmingen mit seinen ca. 44.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von über 250.000 Einwohnern liegt am Schnittpunkt der Autobahnen A96 und A7. In 45 Minuten erreichen Sie Lindau am Bodensee, wenige Minuten später passieren Sie die Grenzen nach Österreich und der Schweiz. Die Ski- und Bergwandergebiete von Füssen u/o Oberstdorf erreichen Sie ebenfalls in ca. 45 Minuten. 30 Minuten brauchen Sie nach Ulm und in 1 Stunde sind Sie in München oder Stuttgart.

Objektnummer: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

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: 26413033 - 87700 Memmingen / Hart – Memmingen

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