Kirchdorf an der Iller

Seniorengerechte 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung zu verkaufen

Objektnummer: 26413037



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

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

Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Auf einen Blick

Objektnummer	26413037
Wohnfläche	ca. 60 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	11.06.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	59.84 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Die Immobilie





Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Die Immobilie

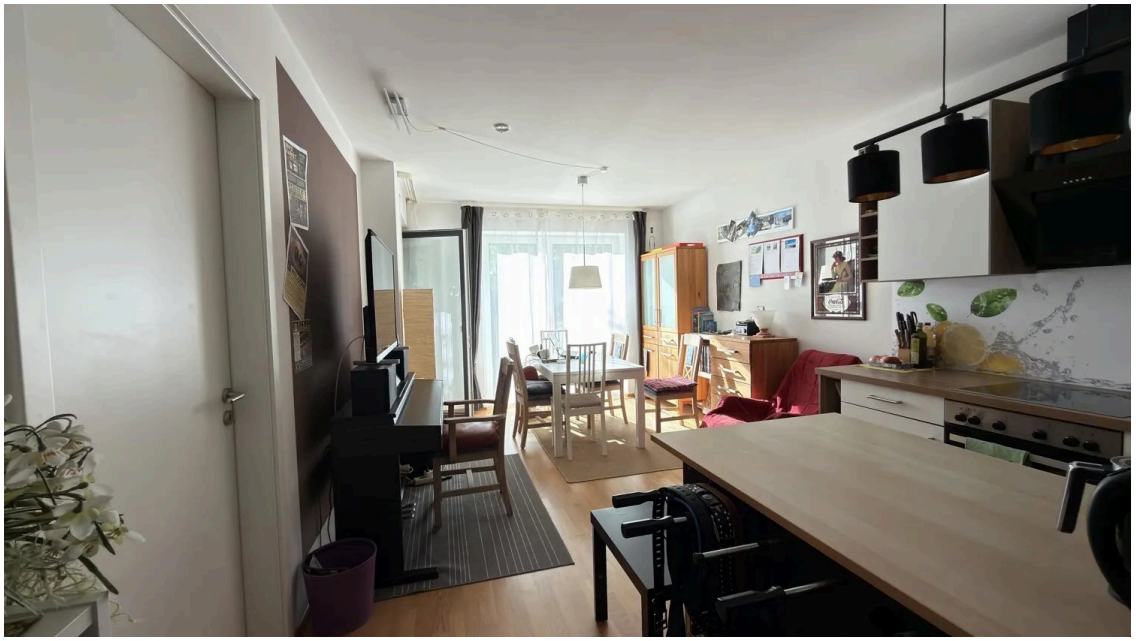




Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Die Immobilie





Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Die Immobilie





Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Die Immobilie



Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in einem 2013 fertiggestellten Wohnhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer angenehmen und ruhigen Atmosphäre. Auf ca. 60 m² erwarten Sie helle, großzügig geschnittene Räume, ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie ein offener Wohnbereich mit direktem Zugang zur privaten Terrasse.

Dreifachverglasung, Pelletheizung und eine Enthärtungsanlage sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und über einen Aufzug erreichbar. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz ergänzen das Angebot.

Hausmeisterservice, Reinigung und Winterdienst sorgen für eine gepflegte Wohnanlage. Ein Betreuungsangebot bietet zudem zusätzliche Unterstützung und Sicherheit im Alltag.

Eine attraktive Immobilie für alle, die Wert auf komfortables, barrierefreies und naturnahes Wohnen legen.

Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Ausstattung und Details

- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- Erdgeschoss Wohnung mit Terrasse
- Enthärtungsanlage
- Aufzug vorhanden
- 3 Fach verglaste Kunststofffenster
- Tiefgaragenstellplatz
- ein Kellerabteil
- Besucherparkplatz vor dem Haus
- aktuell stehen der Eigentümergemeinschaft ein Hausmeisterservice, eine Reinigungskraft sowie ein Winterdienst zur Verfügung.
- Hausgeld Wohnung aktuell 200 €
- Hausgeld Tiefgarage aktuell 40 €

Die Wohnung verfügt über ein Betreuungsangebot, das sie als betreutes Seniorenwohnen auszeichnet. Das Angebot richtet sich in der Regel an Personen ab dem 55. Lebensjahr sowie an jüngere Personen mit einem erhöhten, krankheits- oder behinderungsbedingten Betreuungsbedarf.
Die Eigentümergemeinschaft kann im Einvernehmen mit einem Betreuungsträger hierzu detaillierte Regelungen treffen und entsprechende Ausnahmen zulassen.
Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.04.2019. Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 570,00 €. Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.04.2025.
Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist separat vermietet und erzielt eine monatliche Miete von 45,00 €.
Die monatlichen Kalteinnahmen aus Wohnung und Tiefgaragenstellplatz belaufen sich somit auf 615,00 €.

Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

Alles zum Standort

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.

Des Weiteren befindet sich im Ort eine Gemeinschaftsschule mit den Klassen 1 bis 10 sowie ein Kindergarten. Versorgungsangebote wie Metzgerei, Bäckerei, Gaststätten, Ärzte, Apotheke, Bank und Tankstelle sind vorhanden; ein Einkaufsmarkt ist zudem bequem fußläufig erreichbar. Auch Freizeit- und Sporteinrichtungen wie das Freibad, der Sportplatz und das Stadion sowie die bereits erwähnte Gemeinschaftsschule können problemlos zu Fuß erreicht werden.

Ob Arbeiten, Wohnen oder Erholen – Kirchdorf an der Iller bietet die perfekte Kombination aus dörflicher Ruhe, wirtschaftlicher Stärke und urbaner Nähe.

Objektnummer: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

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: 26413037 - 88457 Kirchdorf an der Iller

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