Dirlewang

4-Zimmer- Wohnung (1.OG) mit Garten - Erstbezug nach Kernsanierung

Objektnummer: 2641334



MIETPREIS: 1.450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119.29 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

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

Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Auf einen Blick

Objektnummer	2641334
Wohnfläche	ca. 119.29 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	1.450 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Holz
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	31.07.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

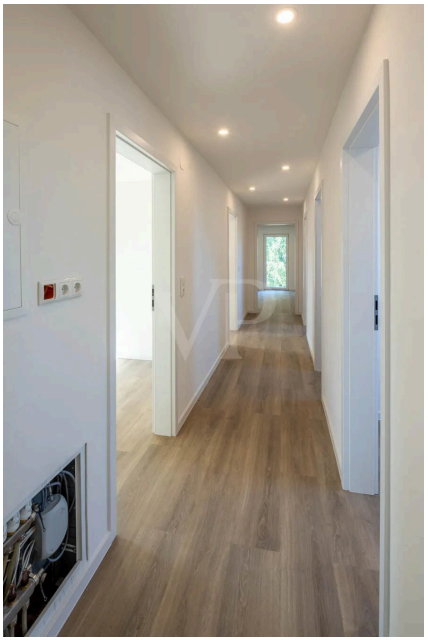
Die Immobilie





Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Die Immobilie





Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Die Immobilie





Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Die Immobilie





Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Die Immobilie

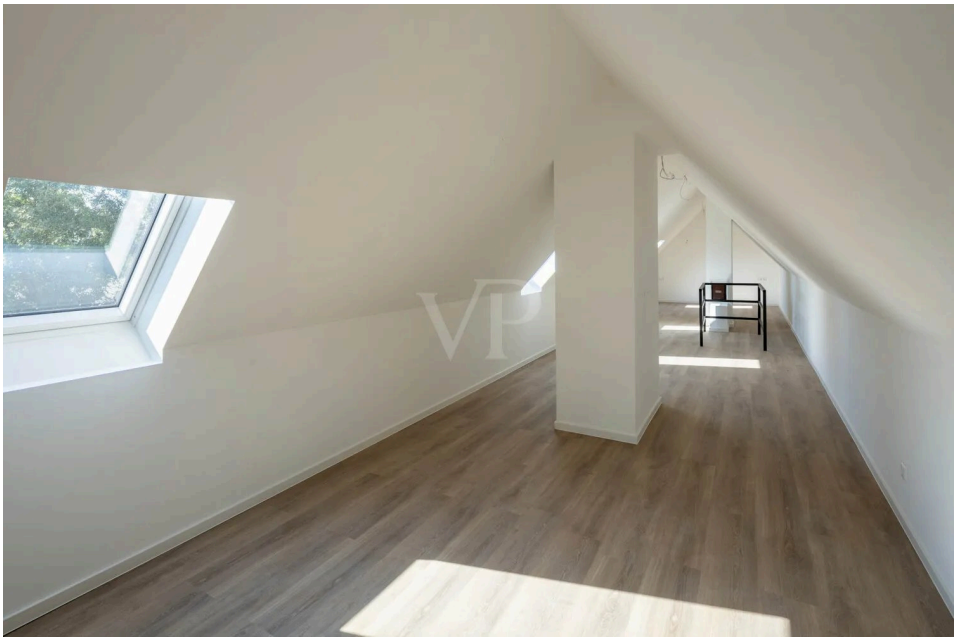




Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

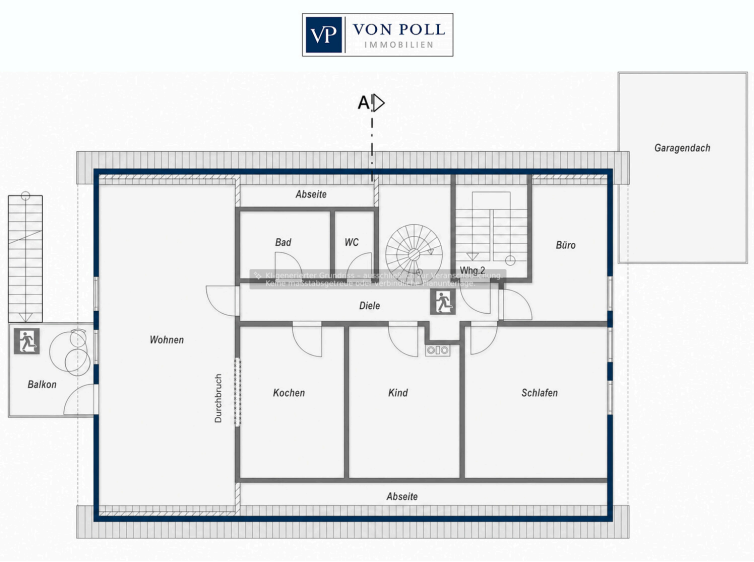
Die Immobilie

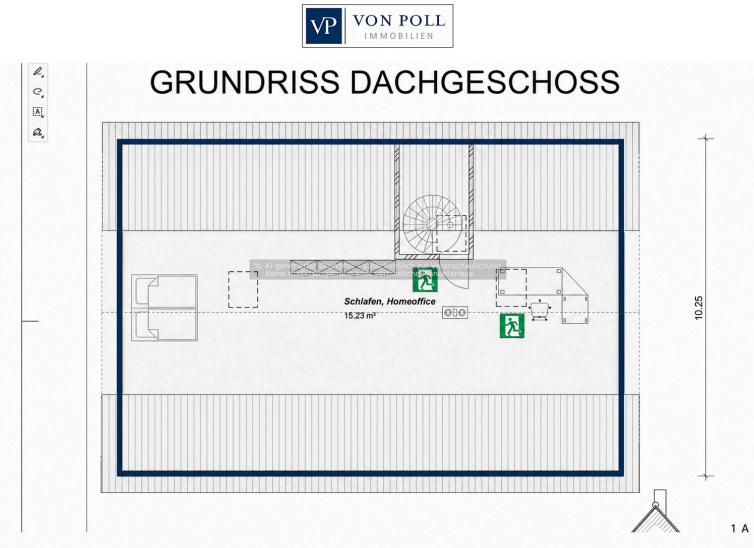




Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Wohnambiente mit einer großzügigen Raumaufteilung und dem besonderen Charakter des Wohnens über zwei Ebenen. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses und erstreckt sich zusätzlich in das ausgebaute Dachgeschoss. Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil, der direkt vom Wohnzimmer aus über eine Außentreppe erreichbar ist und einen attraktiven privaten Außenbereich bietet. Das gesamte Gebäude wurde im Jahr 2026 umfassend kernsaniert – die Wohnung wird somit erstmals nach der Sanierung bezogen und präsentiert sich in einem modernen und zeitgemäßen Zustand.

Auf insgesamt ca. 119 m² Wohnfläche bietet die Wohnung vier Zimmer und damit großzügige Platzverhältnisse für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten. Helle Räume, modernes Vinylparkett und dreifach verglaste Kunststofffenster schaffen ein angenehmes Wohnambiente und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck der frisch sanierten Wohnung.

Das 1. Obergeschoss bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier befinden sich das großzügige Wohnzimmer, die Küche, das Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und ein separates WC. Die durchdachte Raumaufteilung bietet dabei vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung und Nutzung der einzelnen Räume.

Eine Besonderheit ist die direkte Verbindung zwischen Wohn- und Außenbereich: Vom Wohnzimmer aus führt eine Außentreppe in den eigenen Gartenanteil. Dieser bietet zusätzlichen Freiraum und schafft insbesondere in den wärmeren Monaten eine attraktive Erweiterung des Wohnbereichs – ideal zum Entspannen, für gesellige Stunden oder einfach, um die Zeit im Freien zu genießen.

Über die interne Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Der großzügige Raum unter dem Satteldach erweitert das Platzangebot der Wohnung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort – hier lässt sich zusätzlicher Raum ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Niveau. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit der vorhandenen Photovoltaikanlage sorgt für ein zeitgemäßes und effizientes Energiekonzept. Der Energieausweis weist einen Endenergiebedarf von lediglich 22,6 kWh/(m²·a) sowie die Energieeffizienzklasse A+ aus.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie Garage und Stellplatz. Damit stehen neben dem großzügigen Wohnraum auch praktische Abstell- und Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Diese Wohnung bietet die gelungene Kombination aus Erstbezug nach Kernsanierung, großzügigem Wohnen auf zwei Ebenen, moderner Haustechnik und einem eigenen Gartenanteil. Ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort, viel Platz und einen eigenen Außenbereich legen.

Bezugsfrei ab sofort.

Hinweise:

* Die Fotos wurden kurz vor Fertigstellung der Wohnung erstellt. Daher ist die Außentreppe zum Garten, sowie die Fertigstellung des Bades/der Dusche und weiterer Kleinigkeiten auf den Fotos noch nicht zu sehen. Selbstverständlich wird dies bis zum Bezugsdatum finalisiert.
* Eine Küche ist nicht verbaut und muss vom zukünftigen Mieter installiert werden.
* Haustiere sind erlaubt!
* Der Garten wird mit dem anderen Mieter des Erdgeschosses aufgeteilt, sodass jeder seinen eigenen Bereich hat.
* Vor Abschluss des Mietvertrages werden die üblichen Unterlagen, insbesondere Mieterselbstauskunft, Einkommensnachweise und Bonitätsauskunft, angefordert.

Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Ausstattung und Details

* Erstebezug nach Kernsanierung
* Zwei Parteien Haus
* 4 Zimmer
* Darunter 3 Schlafzimmer
* Tageslichtbad mit Dusche
* Separates WC
* Wohnung über zwei Etagen
* Zugang vom Wohnzimmer über Außentreppe zum eigenen Garten
* Wärmepumpe und PV - Anlage für minimale Verbrauchskosten
* Garage & Stellplatz
* Kellerabteil

Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Ortsrandlage von Dirlewang und überzeugt durch ihr naturnahes und ruhiges Wohnumfeld. Besonders reizvoll ist die unmittelbare Lage an der Mindel, die der Umgebung einen besonderen Charakter verleiht und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Lage am Ortsrand verbindet ein hohes Maß an Ruhe und Naturverbundenheit mit den Vorzügen einer gewachsenen Gemeinde. Das grüne Umfeld und die Nähe zum Wasser laden zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Freien ein. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die umliegenden Orte gut erreichbar.

Dirlewang liegt im Unterallgäu und bietet durch seine ländliche Prägung eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Kombination aus idyllischer Ortsrandlage, der direkten Nähe zur Mindel und einer guten Erreichbarkeit des regionalen Umfelds macht den Standort insbesondere für Familien, Paare und Naturliebhaber attraktiv.

Hier lässt sich ruhiges Wohnen im Grünen mit den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens auf angenehme Weise verbinden.

Objektnummer: 2641334 - 87742 Dirlewang

Sonstige Angaben

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: 2641334 - 87742 Dirlewang

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