

Aitrach – Aitrach

# Massivholz Reiheneckhaus zu verkaufen

Property ID: 24413009



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 408 m<sup>2</sup>

Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## At a glance

Property ID	24413009	Purchase Price	630.000 EUR
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Like new
Available from	According to the arrangement	Construction method	Timber frame
Rooms	4.5	Usable Space	ca. 73 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2023		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	BLOCK	Final Energy Demand	65.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.03.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Block		

Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## The property



Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## The property



Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## The property



Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## The property





Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## The property



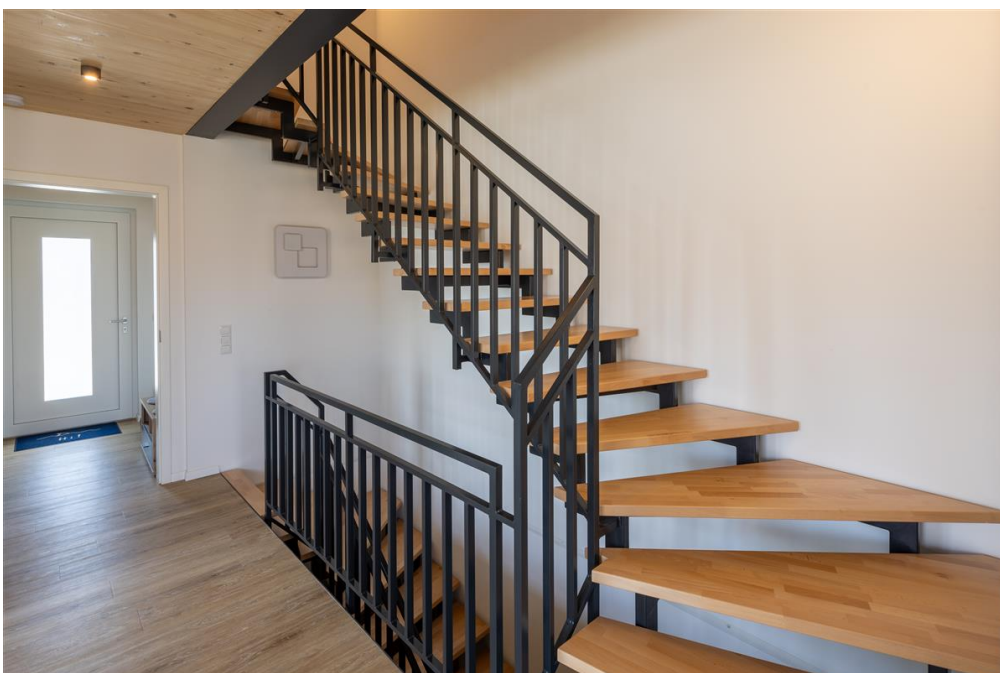
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## The property



Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## A first impression

Dieses moderne KFW 55 Reiheneckhaus (Massivholzhaus) besticht durch seine hochwertige Ausstattung und die großzügigen Wohnflächen. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 408 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus wurde im Jahr 2023 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Im Erdgeschoss des Hauses erwartet Sie eine moderne, offene Einbauküche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten wie Kochfeld, Backofen mit Dampfgarfunktion, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination ausgestattet. Die Böden sind mit Vinylparkett und die Decken mit modernem Echtholz ausgestattet und sorgen für ein gemütliches Wohnambiente. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper und WC. Die Böden sind auch hier mit Vinylparkett ausgelegt. Durch die bodentiefen Fenster erhalten die Räume reichlich an Licht. Der Dachboden kann als zusätzlicher Stauraum genutzt werden. Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss. Die dreifach verglasten Kunststofffenster sind mit Rollläden (im Erd- und Obergeschoss elektrisch) ausgestattet. Eine Entfeuchtungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Nahwärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, eine Photovoltaikanlage ist vorbereitet. Der Außenbereich des Hauses bietet eine Terrasse, einen liebevoll angelegten Garten, eine Einzelgarage mit einem elektrischen Sektionaltor mit einem Funksender sowie zwei weitere Stellplätze vor dem Haus. Ein Carport für Fahrräder rundet das Angebot ab. Alles in allem ist dieses Reiheneckhaus eine ideale Immobilie für eine Familie, die ein modernes und neuwertiges Zuhause mit großzügigen Wohnflächen und einem schönen Garten sucht. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## Details of amenities

Modernes KFW 55 Reiheneckhaus mit eigenem Garten

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Massivholzhaus
- zwei Vollgeschosse
- Entfeuchtungsanlage
- dreifachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (Erdgeschoss und Obergeschoss elektrisch)
- Nahwärme (Blockheizkraftwerk)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss
- PV- Anlage vorbereitet
- LAN Verkabelung in jedem Zimmer
- KFW 55 Bauweise

Erdgeschoss:

- moderne, offene Einbauküche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit Dunstabzug, Kochfeld, Backofen mit Dampfgarfunktion, Spülmaschine, Kühlschranks- und Gefrierkombination

- Böden sind mit Vinyl Parkett ausgestattet

- moderne Echtholz Decke

- Gäste WC

Obergeschoss:

- Böden sind mit Vinyl Parkett ausgestattet

- drei Zimmer

- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper und WC

Dachgeschoss:

- Das Dachgeschoss kann als Stauraum verwendet werden

Keller:

- Flur

- Hauswirtschaftsraum

- Vorratsraum

- Technikraum

- Entkalkungsanlage

Außenbereich:

- Terrasse

- liebevoll angelegter Garten

- Einzelgarage
- zwei weitere Stellplätze vor dem Haus
- Carport für Fahrräder

Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## All about the location

Aitrach, eine idyllische Gemeinde im Landkreis Ravensburg, empfängt Sie mit ländlichem Charme und natürlicher Schönheit. Die reizvolle Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, grünen Wiesen und malerischen Wäldern. Inmitten dieser beschaulichen Landschaft liegt Aitrach, eine Gemeinde, die sich durch eine entspannte Atmosphäre und eine freundliche Gemeinschaft auszeichnet. Das Dorfleben ist geprägt von einer gelungenen Mischung aus Tradition und Moderne. Historische Gebäude und charmante Bauernhäuser verleihen dem Ort einen authentischen Charakter, während moderne Annehmlichkeiten und Dienstleistungen den Bewohnern ein komfortables und zeitgemäßes Lebensumfeld bieten. Die Umgebung von Aitrach ist ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die Umgebung und laden zu erholsamen Spaziergängen oder aktiver Freizeitgestaltung ein. Die Nähe zu größeren Städten wie Ravensburg und Memmingen ermöglicht es den Aitrachern, dörfliche Idylle zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen. Ob kulturelle Veranstaltungen, Einkaufsmöglichkeiten oder kulinarische Erlebnisse, Aitrach bietet eine gute Anbindung an vielfältige Freizeit- und Unternehmungsmöglichkeiten. Aitrach steht somit nicht nur für eine geografische Lage, sondern auch für ein Lebensgefühl, das von Ruhe, Naturverbundenheit und Gemeinschaftssinn geprägt ist. Willkommen in Aitrach, wo sich das Beste aus traditionellem Dorfleben und moderner Lebensqualität harmonisch verbindet.

Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 65.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



Property ID: 24413009 - 88319 Aitrach – Aitrach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Steidle

---

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu

E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)