

Sontheim / Attenhausen – Sontheim

# Ihr neues Zuhause: Zweifamilienhaus auf einem großem Grundstück

????????? ??????????: 23413024



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

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 244,8 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 1.159 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23413024	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 244,8 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	9		
?????????????? ??? ????????????	5	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1955	??????	
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????, 2 x ?????????	????????	?????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	286.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.07.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?? ?????????





???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?? ?????????



**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)



???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?? ?????????



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

??? ?????? ???????????

Einzigartiges Haus mit Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1955 mit einer Grundstücksfläche von ca. 1159 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Das Objekt verfügt über insgesamt 9 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 2 Bäder. Jede Familie kann sich hier problemlos nach ihren Bedürfnissen einrichten. Ein Balkon und insgesamt drei Terrassen ermöglichen den Blick in die schöne Natur. Hier kann man die frische Luft genießen und sich entspannen. Die Immobilie wurde 1966 um einen Anbau erweitert, der zusätzlichen Raum schafft und die vorhandene Wohnfläche vergrößert. Außerdem bietet Ihnen dieses Zweifamilienhaus die Möglichkeit, es nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und einzurichten. Das ca. 1159 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für verschiedene Aktivitäten im Freien. Ob Sie einen Garten anlegen möchten oder Platz für Spielgeräte benötigen, hier haben Sie genügend Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Insgesamt eignet sich diese Immobilie als ideale Kapitalanlage oder als neues Zuhause für eine wachsende Familie. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns!

???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

????????????????? ??? ??????????

Das Zweifamilienhaus wurde 1955 erbaut. Der Anbau erfolgte 1966.

Folgende Renovierungen wurden bereits durchgeführt:

- Der Einbau einer Öl-Zentralheizung erfolgte 1991
- Die Fenster wurden 1995 erneuert
- Der Brenner der Heizung wurde 1995 ausgetauscht
- Die Bäder wurden 2000 saniert

Die Immobilie weißt folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Keller, Erd- und Dachgeschoss
- Gesamtwohnfläche von ca. 245m<sup>2</sup>
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Öl Zentralheizung im EG und Nachtspeicher im DG

Kellergeschoss:

- drei Kellerräume
- Waschküche
- ein großer Kellerraum
- ein separater Kellerraum für die Öltanks

Erdgeschoss:

- geräumige Küche
- 2 Räume zur Nutzung als Büro oder als Kinderzimmer
- 1 großes Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer mit Kaminofen
- Badezimmer
- Flur mit massiver Treppe zum Dachgeschoss oder Keller
- Der Bodenbelag besteht aus Fliesen.

Dachgeschoss:

- Nachtspeicheröfen
- drei Zimmer
- Geräumige Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Der Bodenbelag besteht aus Teppichen und Fliesen.

Außenbereich:

- ein Balkon und drei Terrasse auf der Süd-/Ostseite des Hauses
- zwei Stellplätze und zwei Garagenplätze
- Schuppen links und rechts der Garage bieten viel Stauraum.



???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

??? ??? ??? ????????????

Attenhausen, ein gemütliches Pfarrdorf, liegt nur etwa einen Kilometer südlich von Sontheim, eingebettet in die idyllische Landschaft des bayerischen Unterallgäus. Umgeben von grünen Hügeln und Bauernhöfen bietet Attenhausen eine charmante Mischung aus ländlichem Flair und bayerischer Tradition. Die gute Verkehrsanbindung macht Attenhausen leicht erreichbar. Mit dem Auto gelangt man bequem über gut ausgebaute Straßen nach Sontheim und in die umliegenden Gebiete. Die Nähe zu einer größeren Stadt ermöglicht zudem vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Auch für diejenigen, die öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen, ist Attenhausen gut angebunden. Busse und regionale Bahnverbindungen erleichtern nicht nur den Weg zu den Nachbarorten, sondern bieten auch Anschluss an überregionale Verkehrsnetze. Die Verkehrsanbindung von Attenhausen schafft eine ideale Balance zwischen der Ruhe des ländlichen Lebens und der Flexibilität einer gut vernetzten Infrastruktur. Willkommen in einer charmanten Gemeinde, die sowohl Naturfreunde als auch Verkehrsanbindungssuchende begeistern dürfte!

???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 286.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 23413024 - 87776 Sontheim / Attenhausen – Sontheim

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)