

Lautrach - Landkreis Unterallgäu

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück & viel Potenzial in naturnaher Lage

Objektnummer: 26413019



KAUFPREIS: 305.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.474 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu**

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

**Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu**

## Auf einen Blick

|              |                        |             |                                                                           |
|--------------|------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26413019               | Kaufpreis   | 305.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 131 m <sup>2</sup> | Haus typ    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach             | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                      | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Schlafzimmer | 4                      | Nutzfläche  | ca. 67 m <sup>2</sup>                                                     |
| Badezimmer   | 2                      | Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |
| Baujahr      | 1963                   |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |             |                                                                           |

**Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl          | Endenergiebedarf            | 460.36 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.06.2036  | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl          | Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)



Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu

## Die Immobilie



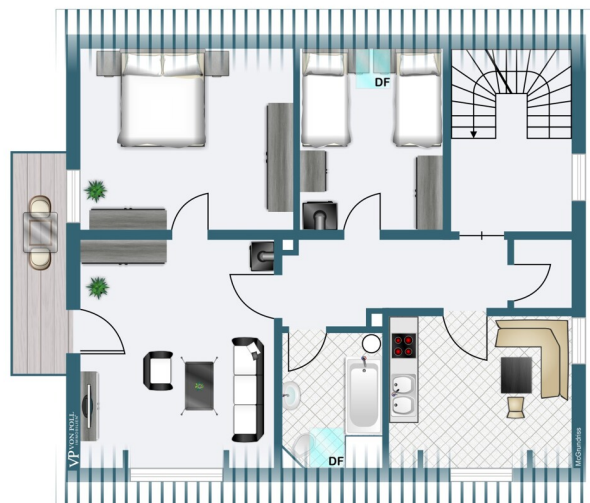
Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu

## Die Immobilie



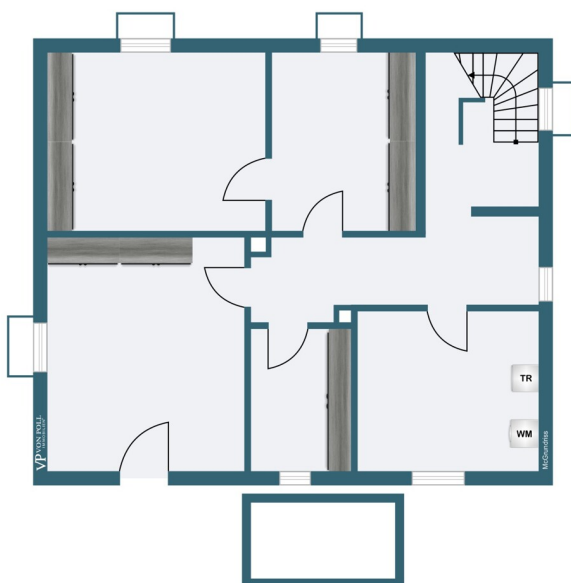
Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 bietet ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.474 m<sup>2</sup> in ruhiger und naturnaher Lage. Umgeben von weitläufigen Grünflächen und mit Waldrand im Hintergrund genießen Sie hier ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Ruhe und Privatsphäre.

Die Immobilie erstreckt sich über Keller-, Erd- und Dachgeschoss und verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie zwei Küchen. Große Fensterflächen sorgen in vielen Räumen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum weitläufigen Garten.

Die vorhandene Ausstattung umfasst unter anderem Holzfenster mit 2-fach Verglasung, Parkett-, Laminat- und Teppichböden sowie zwei Ölöfen zur Beheizung des Hauses. Im Untergeschoss stehen mehrere Kellerräume, eine Waschküche sowie zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung.

Das Haus bietet damit ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnideen und individuelle Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen. Besonders hervorzuheben ist das große Grundstück mit gepflegter Rasenfläche, Gartenhäusern und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit zusätzlicher Stellfläche. Eine Immobilie mit viel Potenzial für Familien, Naturliebhaber oder Käufer, die sich den Traum vom eigenen Zuhause nach ihren Vorstellungen erfüllen möchten.

**Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu**

## Ausstattung und Details

### Haus allgemein:

- Keller-, Erd- und Dachgeschoss
- Massive Bauweise
- Holzfenster mit 2-fach Verglasung
- zwei Ölöfen

### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer / Büro
- Badezimmer
- Diele

### Dachgeschoss:

- Wohnzimmer
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Diele / Flur

### Untergeschoss:

- drei Kellerräum
- Heizungsraum
- Waschküche
- Flur

**Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu**

## **Alles zum Standort**

Lautrach im Unterallgäu verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Die gepflegte Gemeinde überzeugt durch ein sicheres Umfeld, eine starke Gemeinschaft sowie die Nähe zu Memmingen und Mindelheim.

Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig bieten zahlreiche Grünflächen und Spielmöglichkeiten ideale Voraussetzungen für Familien.

Moderne Wohnangebote und die angenehme Wohnlage machen Lautrach zu einem attraktiven Ort für alle, die ländlichen Charme mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

**Objektnummer: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26413019 - 87763 Lautrach - Landkreis Unterallgäu**

## **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](mailto:memmingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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