

Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

Effizienzklasse B | Blockhaus mit Einliegerwohnung

Codice oggetto: 25413040

OPEN HOUSE
BESICHTIGEN. ERLEBEN. ZUHAUSE FÜHLEN.

WIR FREUEN
UNS AUF IHREN
BESUCH!

**OPEN HOUSE
LEIDER ABGESAGT**

VP VON POLL
IMMOBILIEN*
Memmingen & Unterallgäu

The image shows a two-story chalet-style house with a steep gabled roof, white upper walls, and dark wood lower walls. It has a large front porch with a wooden door and a small balcony. The house is surrounded by a paved driveway and greenery. A small house icon is positioned below the main text.

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,3 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 532 m²

Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25413040
Superficie netta	ca. 173,3 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	02.02.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	61.24 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



www.von-poll.de



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà

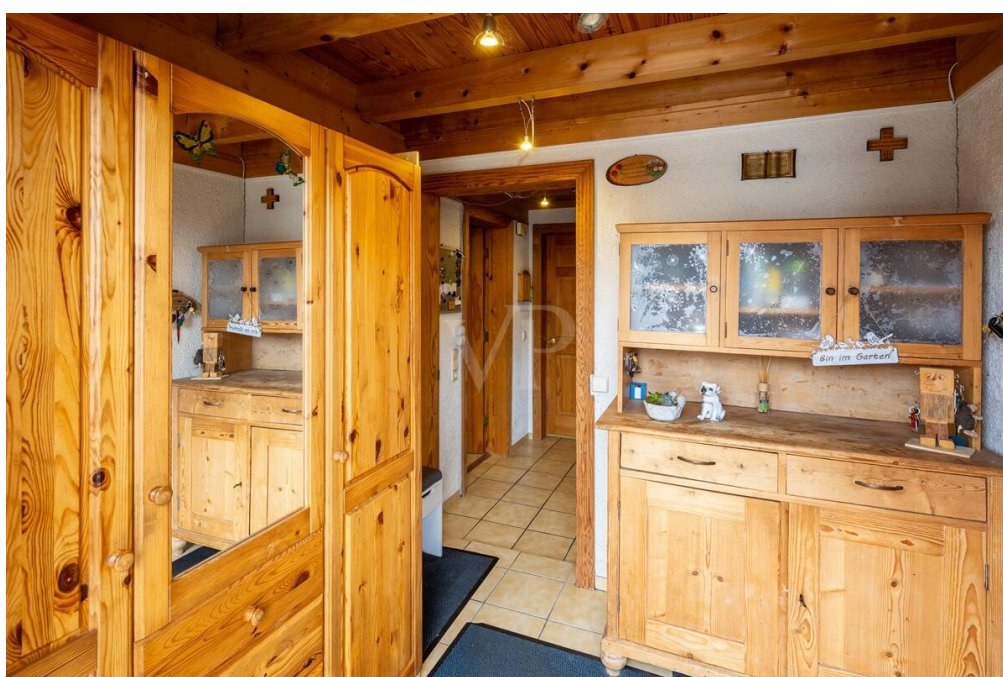


VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



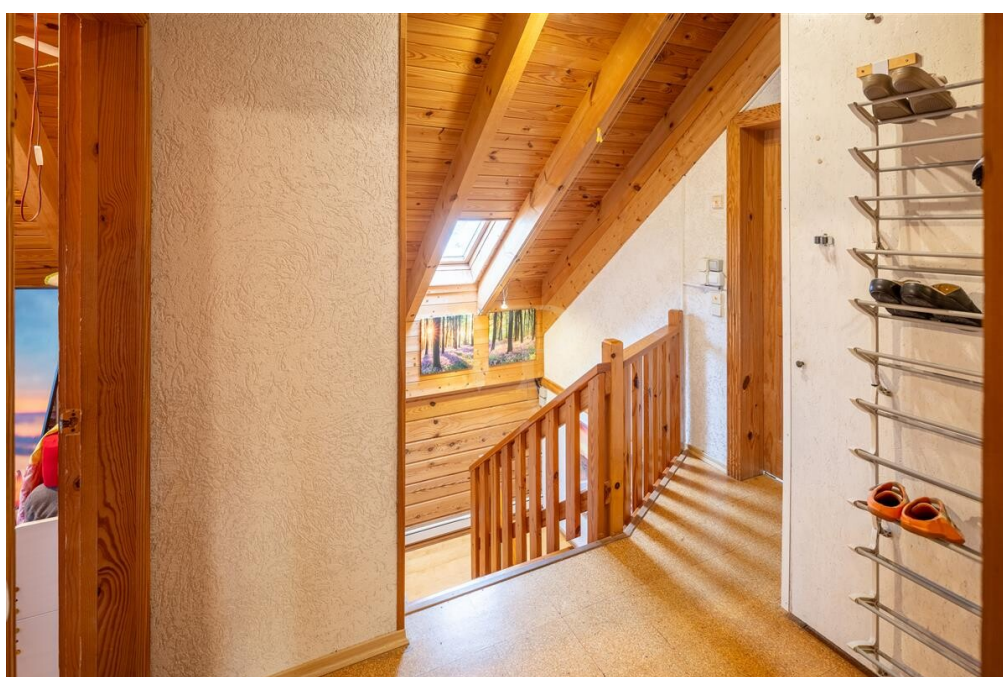
Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

La proprietà



Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

Una prima impressione

Achtung Open House am Sonntag, den 26.07.2026 ABGESAGT

Bei einzelnen Abbildungen handelt es sich um Musterbilder bzw. Visualisierungen. Diese dienen lediglich zur Illustration und stellen nicht das tatsächliche Objekt dar.

Zum Verkauf steht ein besonderes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und eigenem Zugang, das 1994 in massiver Holzbauweise aus hochwertigem Yellow Pine aus Kentucky errichtet wurde. Dieses Holz ist für seine außergewöhnliche Stabilität, seine warme Farbgebung und sein natürliches Wohnklima bekannt. Schon beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre, die nur ein echtes Holzhaus vermittelt – gemütlich, behaglich und zugleich solide gebaut.

Das Haus bietet auf rund 173 m² Wohnfläche viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Kombinieren von Arbeit und Privatleben. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Wohn- und Essbereich, Speisekammer und Hauswirtschaftsraum. Holzfenster mit Fensterläden unterstreichen den natürlichen Charakter. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein helles Tageslichtbad, wobei die Korkböden das warme Wohngefühl des Yellow Pine perfekt ergänzen. Die separat zugängliche Einliegerwohnung im Untergeschoss mit eigener Terrasse ist ideal für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Der Garten mit sonniger Terrasse, mehreren Gartenhütten und großem Holzlager bietet viel Platz für Freizeit und Erholung. Eine Doppelgarage, mehrere Außenstellplätze und ein zusätzlicher Wohnmobilstellplatz runden das Angebot ab. Technisch überzeugt das Haus mit zentraler Gasheizung, einem Kaminofen mit Wassertasche und drei Photovoltaikanlagen, die für ein energieeffizientes und angenehm temperiertes Zuhause sorgen.

Dieses Holzhaus verbindet natürliche Wärme, hochwertige Bauweise und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein Zuhause mit Charakter und besonderer Ausstrahlung.

Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

Dettagli dei servizi

Die Immobilie weist folgende Ausstattung auf:

Haus allgemein:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (separater Eingang und eigener Terrasse (Südausrichtung))
- Massivholzhaus
- Kaminofen mit Wassertasche
- 3x Photovoltaikanlage (1. 2002 -> 2 kWp / 2. 2005 -> 3 kWp / 3. 2022 -> 6,8 kWp)
- Balkon Photovoltaikanlage
- Batteriespeicher 19,2 kW
- zweifachverglaste Holzfenster mit Fensterläden im Erdgeschoss
- Gas Zentralheizung (Rohrheizkörper & Sockelheizungen)
- die Einliegerwohnung könnte mit wenig Aufwand vollständig über den PV-Strom betrieben werden.

Erdgeschoss:

- Böden sind mit Laminat ausgestattet jedoch der Flur und das Gäste WC sind mit Fliesen ausgestattet
- Gäste WC
- Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

- Böden in den Schlafzimmern sind mit Kork und im Bad mit Fliesen ausgestattet

- zwei Schlafzimmer / eins mit Zugang zum Balkon
- ein Elternschlafzimmer mit Balkon
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Untergeschoss:

- Abstellraum
- Technikraum

Untergeschoss/Einliegerwohnung:

- Wohn- und Esszimmer und ein Küchenbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- eigene Terrasse

Außenbereich:

- Terrasse
- mehrere Gartenhütten & ein Holzlager

- 6000L Regenwasserzisterne
- Gartentor
- Doppelgarage mit Abstellfläche
- 3 PKW Stellplätze
- 1 Stellplatz für das Wohnmobil

Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25413040 - 88457 Kirchdorf an der Iller - Kirchdorf/Iller

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

André Steidle

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen

Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0

E-Mail: memmingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com