

Kammeltal / Behlingen

# Exklusiv & Exquisit: Familientraum im südlichen Landkreis Günzburg

Objektnummer: 22069010



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

WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 1.106 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

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

Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22069010
Wohnfläche	ca. 209 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

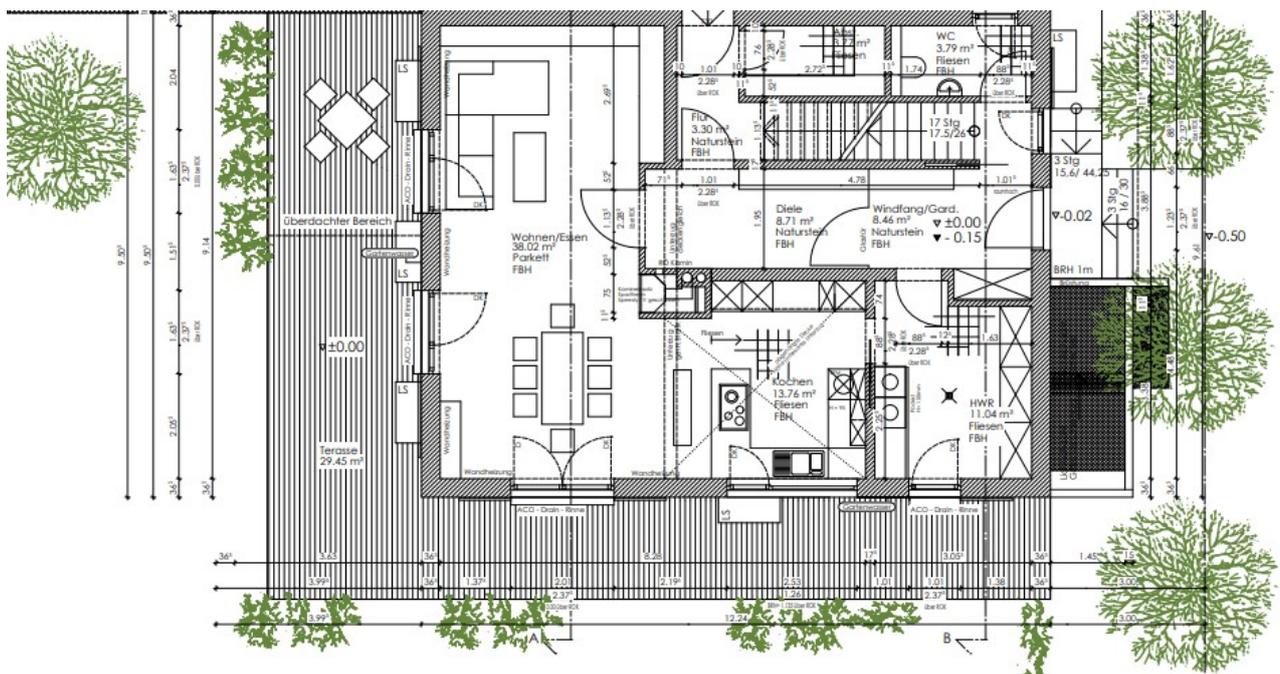
Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	HOLZ	Endenergieverbrauch	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.04.2032	Energie-Effizienzklasse	D

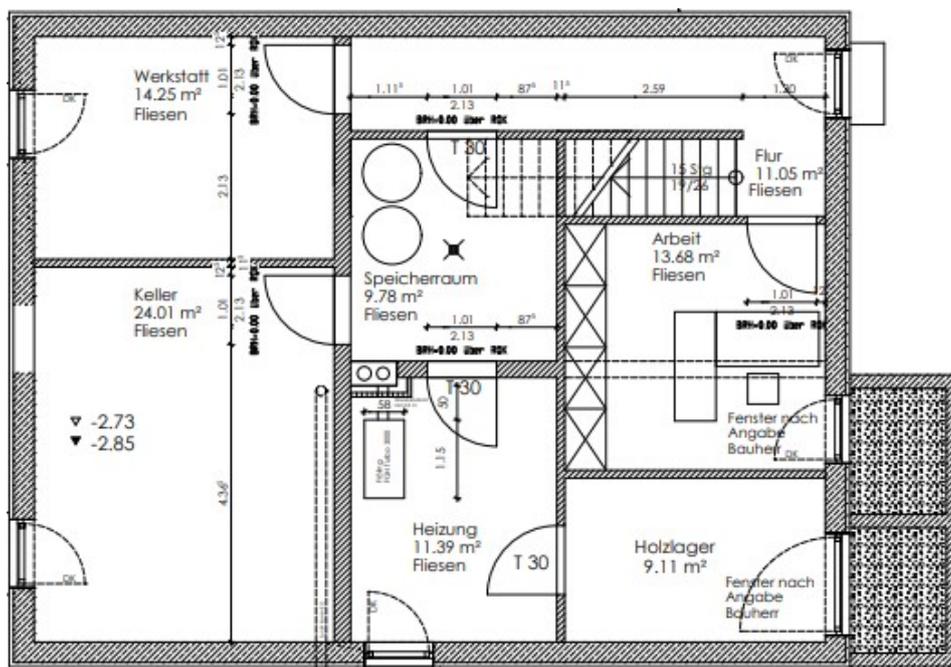
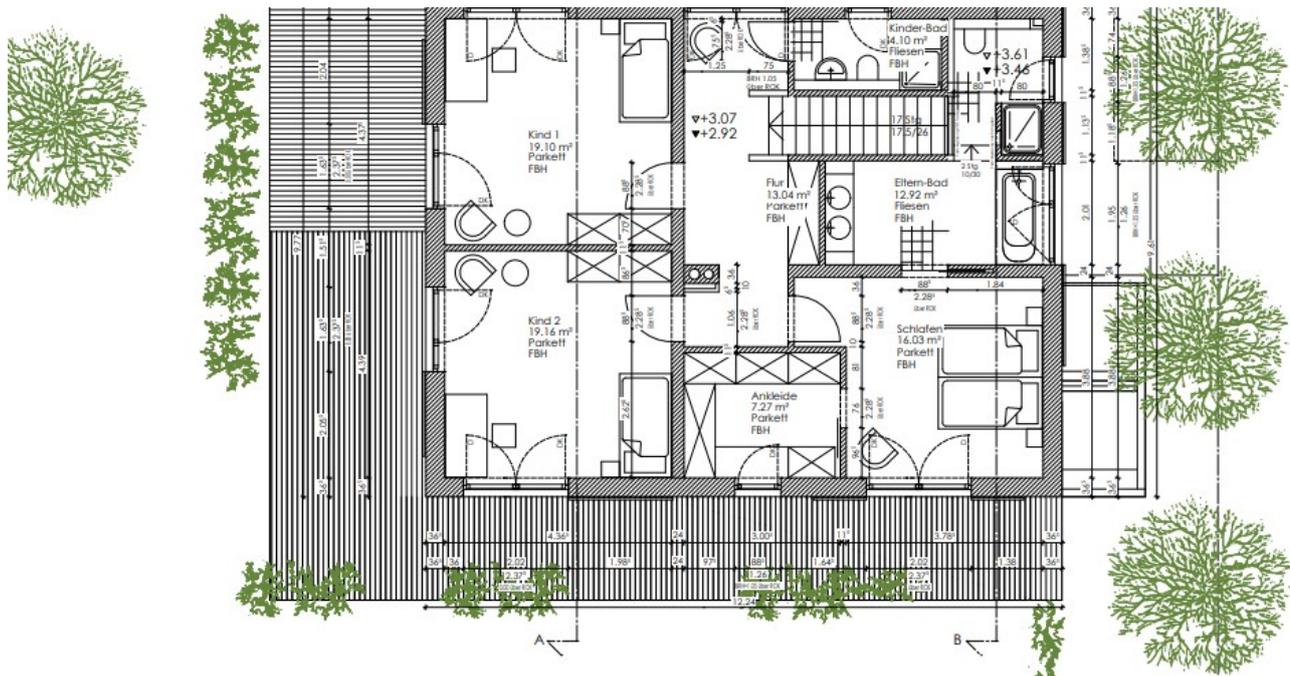
Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

# Die Immobilie



Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.  
T.: 0731 - 97 73 89 0

*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Wollen Sie wissen, was Ihre Immobilie wert ist?  
Das geht bei uns auf's Haus.

Nutzen Sie unser Angebot für eine kostenfreie und professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.  
Gerne beraten wir Sie persönlich und individuell – jetzt Termin vereinbaren unter: 0731 - 97 93 89 0

Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

## Ein erster Eindruck

Exklusivität, Modernität und ein traumhafter Panoramablick - diese Immobilie in modernster Bauweise mit höchstem Wohnkomfort lässt Ihre Wohnräume wahr werden! Das 2008 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus ist mit ca. 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche und der vorteilhaften Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern sowohl für Familien mit Kindern als auch für Paare, die gerne im Home-Office arbeiten, ideal als Eigenheim geeignet. Bereits im großzügigen Eingangsbereich wird der edle Charakter dieser Immobilie deutlich: Mit hochwertigem Schiefer ausgelegt, führt er elegant in die Räumlichkeiten. Herzstück dieser außergewöhnlichen Immobilie ist der große, offen gestaltete Küchen-, Wohn- und Essbereich. Dieser besticht durch eine moderne und luxuriöse Einbauküche in stilvollem Weiß mit Natursteinarbeitsplatte, die mit technischen Geräten namhafter Hersteller ausgestattet ist. Darüber hinaus spendet ein hochwertiger Kamin im offen gestalteten Wohnbereich in der kühleren Jahreszeit wohlige und energetisch wertvolle Wärme. Vom großzügigen Wohnbereich aus gelangt man auch direkt auf die schöne, überdachte Terrasse. Diese lädt mit einem traumhaften Blick ins Grüne zum gemütlichen Verweilen ein. Ein exklusiv ausgestattetes Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum runden den Grundriss im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide und Bad en Suite, das keine Wünsche offen lässt. Zwei weitere geräumige Schlafzimmer und ein zusätzliches Bad befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Untergeschoss des Hauses stehen Ihnen zwei weitere Räume zur Verfügung, die z.B. als Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Eine große Doppelgarage, eine Einzelgarage jeweils mit Sektionaltor und weitere Außenstellplätze runden das Gesamtangebot ab. Für Ihr Elektrofahrzeug finden Sie in der Garage eine Wallbox. Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung durch diese außergewöhnliche Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

## Ausstattung und Details

### Ausstattung:

Exklusive Bodenbeläge (Schiefer, Parkett, italienische Fliesen)

2 Tageslichtbäder + Gäste WC

Bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit Alu-Schiebeläden in Edelstahloptik

Einbau-Kaminofen

Überdachte Terrasse mit begrünem Dach (optional als Dachterrasse nutzbar)

Gewächshaus und angelegte Gemüsebeete

Solarthermie

3 Garagenstellplätze

Ladestation für Elektroauto

u.v.m.

Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

## Alles zum Standort

Wohnen, wo andere Urlaub machen! In absolut ruhiger Lage mit unverbaubarem Südwestblick, ansprechende Architektur und gleichzeitig kurzen Wegen in die nächste Stadt. Diese unvergleichliche Immobilie vereint all diese Eigenschaften! Sie wohnen umgeben von Feldern, Wäldern und einer malerischen Natur, die zu Spaziergängen und Ausflügen einlädt. Wohnen in der Familien- und Freizeitregion bedeutet: direkter Zugang zu einem der dichtesten Radwegenetze Bayerns, Nähe zu Badeseen und der nächste Golfplatz ist nur 5 km entfernt. Wenn Sie jedoch mehr erleben wollen, so lassen sich Erlebnisparks wie das Legoland in Günzburg oder der Skylinepark schnell erreichen. Zur A7 und A8 besteht eine gute Verkehrsanbindung. Entfernungen: Ichenhausen 6 km Burgau 13 km Günzburg 15 km Ulm 46 km Augsburg 47 km München 120 km Stuttgart 120 Km Kempten 94 km

Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D. Verfügbar nach Absprache 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.

Objektnummer: 22069010 - 89358 Kammeltal / Behlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Leplat

---

Turm-gasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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