

Babenhausen – Babenhausen

# Mehrfamilienhaus mit weiteren Bauoptionen zu verkaufen

Objektnummer: 23413018



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

KAUFPREIS: 3.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 783,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 863 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

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

Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 23413018                 |
| Wohnfläche    | ca. 783,5 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 21                       |
| Baujahr       | 2024                     |

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Kaufpreis  | 3.200.000 EUR        |
| Haustyp    | Mehrfamilienhaus     |
| Bauweise   | Massiv               |
| Nutzfläche | ca. 0 m <sup>2</sup> |

Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Befuerung   | Gas             |

Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Die Immobilie





**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)

Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen**

## Ein erster Eindruck

In attraktiver, zentraler Lage von Babenhausen befindet sich dieses Mehrfamilienhaus auf einem 412 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches im Augenblick kernsaniert wird und im Sommer 2024 zum Einzug bereitsteht. Nach der Fertigstellung des Gebäudes wird der Energieausweis einen KFW55 Standard aufweisen. Die Aufteilung kurz in der Übersicht: - 1 Appartementwohnung im EG - 6 Wohnungen im EG/ 1.OG/ 2.OG - 1 Penthouse im DG Alle Wohneinheiten verfügen über einen altersgerechten Zugang, das Treppenhaus verfügt über einen Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss. Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss, der ohne weiteres via Aufzug oder Treppenhaus zu erreichen ist. Das Mehrfamilienhaus wurde mit einer 18 cm Außenisolierung gedämmt und hat 3-fach verglaste Fenster, an denen sich elektrische Rollläden befinden. Beheizt wird dieses Objekt durch eine Wärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Im Winter erfolgt die Spitzenlastabdeckung durch Gasunterstützung. Die Wärmeübergabe für Heizungs- und Brauchwasser erfolgt in den Übergabestellen der einzelnen Wohneinheiten. Die Wärmeverteilung erfolgt dann über die Fußbodenheizung, die im gesamten Gebäude auf zu finden ist. Des weiteren sind alle Wohnungen mit automatischen Lüftungsanlagen ausgestattet. Auf den ca. 161 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Nachbargrundstückes, direkt neben dem Wohngebäude, sind zahlreiche Garagen und Stellplätze geplant, welche zum Anbau von Ladestationen für E-Autos vorbereitet werden. Schauen wir uns einmal das Nachbargrundstück mit einer Größe von ca. 451 m<sup>2</sup>, abzüglich der vorgesehenen Parkfläche von ca. 161 m<sup>2</sup>, noch einmal genauer an. Denn für dieses besteht ebenfalls die Möglichkeit es mit zu erwerben. Auf diesem Grundstück muss ein Neubau als Ersatz für ein bereits schon abgerissenes Gebäude an gleicher Stelle errichtet werden. Die Entwurfsplanung hierfür ist bereits abgeschlossen und mit dem Landratsamt Mindelheim abgeklärt. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass der Käufer auf dem anfangsbeschriebenen Grundstück einen Anbau mit 3 Wohnungen und darunterliegenden Stellplätzen, teils als Duplexparksystem erstellen zu können. Für diesen Bauabschnitt existiert bereits eine Baugenehmigung. Mit diesem Projekt erwartet Sie ein Wohnkonzept in attraktiver Lage. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie.



**Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen**

## Ausstattung und Details

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Wohnanlage bis 8 Einheiten
- zentrale Lage
- Balkone
- Terrassen
- Carport / Stellplätze mit Vorbereitung für E-Auto-Ladestationen
- kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten, Fertigstellung im Sommer 2024
- Abstellräume im Keller
- Aufzugsanlage
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- alle Wohnungen mit Fußbodenheizung
- kontrollierte Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- dreifachverglaste Schallschutz- und Wärmeschutz Fenster
- Internet und TV über Sat und Kabel möglich (Leerrohr bis in die Wohnungen für Glasfaser vorbereitet)

**Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen**

## Alles zum Standort

Babenhausen gehört zum schwäbischen Landkreis Unterallgäu und ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Der liebenswerte Ort liegt etwa 25 km nordöstlich von Memmingen und gehört geografisch zur Donau-Iller Region. Der Ort ist bekannt als Sitz des ehemaligen Fuggerschlosses, in dem heute ein Fuggermuseum untergebracht ist. Die ehemalige Fuggerkirche St. Andreas in barocker Ausstattung ist eine weitere Sehenswürdigkeit. Ulm erreichen Sie in circa 30 Minuten, ebenso wie den Memminger Flughafen. Die Memminger Innenstadt erreichen Sie bereits in etwa 20 Minuten, Kempten beispielsweise erreichen Sie in knapp 45 Minuten über die A7. Babenhausen bietet eine hervorragende Infrastruktur. So finden Sie im Ort sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten und auch beispielsweise drei Kindergärten, zwei Volksschulen, eine Bücherei, zahlreiche Ärzte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel,... Bezüglich Sport und Freizeit haben Sie hier die freie Auswahl: Es gibt zahlreiche Vereine, dazu Sportanlagen, ein großes Reitgelände, Angelmöglichkeiten, Tennisplätze, Minigolf, viele schöne Wanderwege in die Umgebung, eine Sommer-/Winter-Eisstockbahn, ein Naturfreibad mit Liegewiesen und viele Kinderspielplätze. Zahlreiche gastronomische Angebote runden das Angebot ab.

**Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen**

## Sonstige Angaben

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Kauf- oder Mietvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt) und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. Haftung: Die von VON POLL IMMOBILIEN weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. stammen vom Veräußerer bzw. Vermieter, daher übernimmt VON POLL IMMOBILIEN keine Haftung. Geldwäsche: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die VON POLL IMMOBILIEN GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass VON POLL IMMOBILIEN die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

Objektnummer: 23413018 - 87727 Babenhausen – Babenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)