



## RESERVIERT!! Schön und ruhig wohnen!

Objekt: Immo23244 • 87700 Memmingen / Steinheim  
559.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	Immo23244
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	87700
Ort	Memmingen / Steinheim
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 181 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 343 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Stellplätze	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	2002
Kaufpreis	559.000,00 €
Außen-Provision	zuzüglich 3,57% Maklercourtage inkl. MwSt.



## Beschreibung

Hier bietet Ihnen das Immowerk Team Allgäu, eine tolle Doppelhaushälfte mit großem Garten in Steinheim bei Memmingen an.

Die im Jahre 2002 erbaute, 2-stöckige Doppelhaushälfte bietet mit durchdachtem Grundriss und tollem Garten, genügend Platz für die ganze Familie.

Über den nordöstlichen Hauseingang betreten Sie den Flur und das Treppenhaus, von dem aus Sie Zugang zum Gäste-WC oder Eingang zum großen Wohnzimmer haben. Besonders zu erwähnen ist hier die spezielle Lasur-Klarlacktechnik an der Wand.

Das Wohnzimmer gestaltet sich hell mit bodentiefen Fenstern und führt durch eine Glastüre auf die mit einer Stahlkonstruktion überdachte Terrasse. Ein Gemüsegarten, dichter Rasen und hohe, gepflegte Thujahecken erwarten Sie in Ihrem neuen Garten. Von der vollausgestatteten Küche aus ist ein Durchbruch zum Flur bei Bedarf möglich.

Im Obergeschoss des Hauses sind 3 Schlafzimmer und ein Bad mit Fußbodenheizung, Dusche und Wanne untergebracht. Eine zweite Südwest-Dachgaube ist denkbar. Alle Zimmer verfügen über viel Tageslicht und hohe Decken. Die Gas-Heizungsanlage befindet sich direkt unter dem Dach mit einem weiteren Zimmer im Dachgeschoss. Kurze und verlustarme Leitungswege ermöglichen eine eventuelle Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf dem Dach. Die Gasheizung kann durch Nahwärme problemlos und mit einen eventuellen Zuschuss ausgetauscht werden, bitte sprechen Sie uns hier bei Bedarf an.

Das Kellergeschoss ist ausgebaut und ein Raum verfügt über eine Heizung.

Abstellplätze für Ihr Auto haben Sie auf dem gepflasterten Hof oder in der Fertiggarage, direkt vor der Haustüre.

Fürs Internet sind 70-100 MBit-Leitungen verlegt, Glasfaseranschluss ist möglich.

Über unseren Finanzpartner können wir Ihnen vergünstigte Darlehenszinsen und tolle Förderprogramme anbieten - sprechen Sie uns darauf an!"

Sehr gerne laden wir Sie nach vorheriger Finanzierungsbestätigung zu einer Besichtigung ein. Wir freuen uns auf Sie!

Vielen Dank



## Lage

Steinheim (ca. 3.000 Einwohner) ist ein Ortsteil der Stadt Memmingen (ca. 44.000 Einwohner) und liegt etwa 3 km nördlich der Innenstadt.

### Einkaufen/Nahversorgung:

Direkt in Steinheim haben Sie zwei Bäckereien, eine Apotheke, Fußpflege usw. In Memmingen finden Sie nahegelegenes alles zum täglichen Bedarf und darüber hinaus.

### Verkehrsanbindung:

Memmingen liegt direkt am Autobahnkreuz der A96 und A7. Die Stadt ermöglicht Pendlern damit ideale Wege zum Arbeitsplatz. Die Städte München (ca. 115 km), Augsburg (ca. 90 km) oder auch Ulm (ca. 60 km) sind bequem und zügig erreichbar.

Am Bahnhof der Stadt kreuzen sich die Strecken München-Lindau und Ulm-Oberstdorf. Der Regionalverkehr des Allgäu-Schwaben-Takts und ICE-Verbindungen sind auch vorhanden. Zudem bietet der Flughafen Memmingen zahlreiche Flüge zu nationalen und internationalen Zielen an.

### Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen:

In Memmingen finden sich mehrere Gymnasien, Real- und Mittelschulen sowie Grundschulen. Einige davon bieten offene und gebundene Ganztagesklassen an. Dies ist insbesondere für Kinder berufstätiger Eltern interessant. Überdies sind zahlreiche Krippen-, Kindergartenplätze, Hortplätze und KiTa-Gruppen vorhanden. Berufsfachschulen, Bildungswerke und ein Hochschulzentrum runden die Bildungsmöglichkeiten ab.

### Gesundheit:

In Memmingen sind viele Allgemeinmediziner und Fachärzte aller Bereiche ansässig. Das Klinikum Memmingen ist ca. 5 KM entfernt.

## Ausstattung Beschreibung

- Ziegel Massivbau
- 1 Garage
- 10 cm Vollwärmeschutz WDVS System
- komplett unterkellert
- Betondecken
- überdachte Terrasse
- Wasserenthärtungsanlage
- Einbauküche inklusive Elektrogeräten



- Buderus Heizsystem mit 120 l Pufferspeicher
- Anschluss für Nahwärme - sichern Sie sich die Förderung
- Zisterne für das Regenwasser für Ihren neuen Garten

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposes und seiner Bedingung, kommt ein Maklervertrag zustande.

Die Immowerk GmbH weist darauf hin, dass sie als Doppelmakler tätig ist. Die Käuferseite verpflichtet sich, an die Immowerk GmbH eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis zu bezahlen. Die Verkäuferseite schuldet nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages eine Provision in gleicher Höhe. Die Provision ist verdient und zahlbar mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die Immowerk GmbH vertreten durch unseren Kooperationspartner Herrn Klaus Wörz, selbstständiger Immobilienmakler, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach notariellem Kaufvertrag zu leisten. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage.

Jeder Immowerk GmbH Kooperationspartner und somit selbständige/r Immobilienmakler/in ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Rechnung/Verantwortung.



Peter Matusch



## Ihr Ansprechpartner

Herr Klaus Wörz

Donaustraße 38  
87700 Memmingen

Mobil: 017664299214

E-Mail: [post@dasimmowerk.de](mailto:post@dasimmowerk.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immowerk GmbH • Donaustraße 38 • 87700 Memmingen  
Tel.: 08331 989 3300 • Mobil: • Fax: 08331 989 3309  
[memmingen@dasimmowerk.de](mailto:memmingen@dasimmowerk.de) • [www.dasimmowerk.de](http://www.dasimmowerk.de)