

Mauerstetten

# Zweifamilienhaus mit Historie

Property ID: 25142030



PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 274 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 703 m<sup>2</sup>

Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25142030                              |
| Living Space         | ca. 274 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 10                                    |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1900                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 749.000 EUR                                                                  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                         |
| Construction method           | Solid                                                                        |
| Usable Space                  | ca. 35 m²                                                                    |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 110.90 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 18.01.2033      | Energy efficiency class                              | D                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 2012                      |



Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## The property





Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## The property



Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## The property





Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## The property





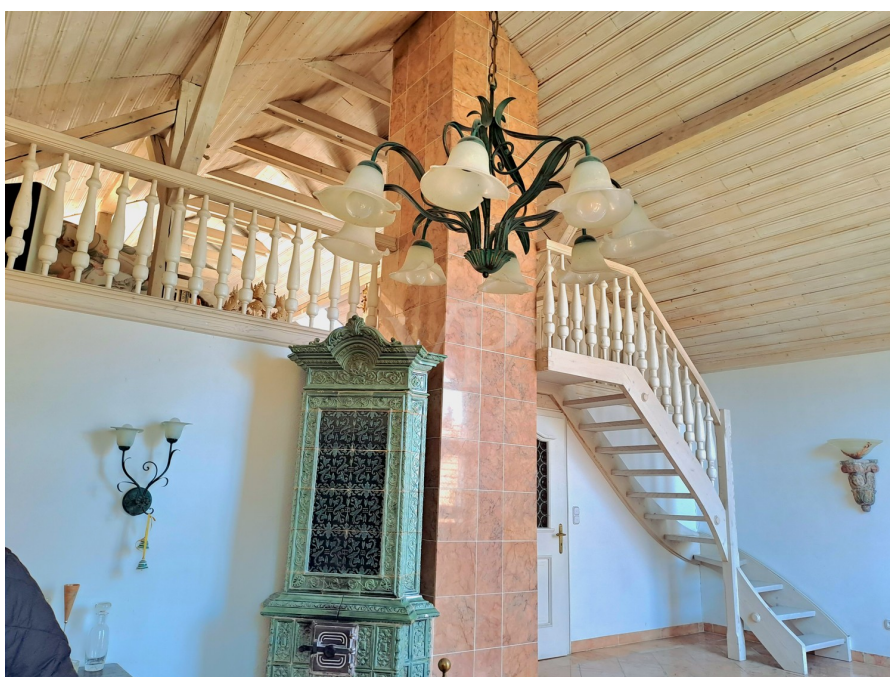
Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## The property



Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

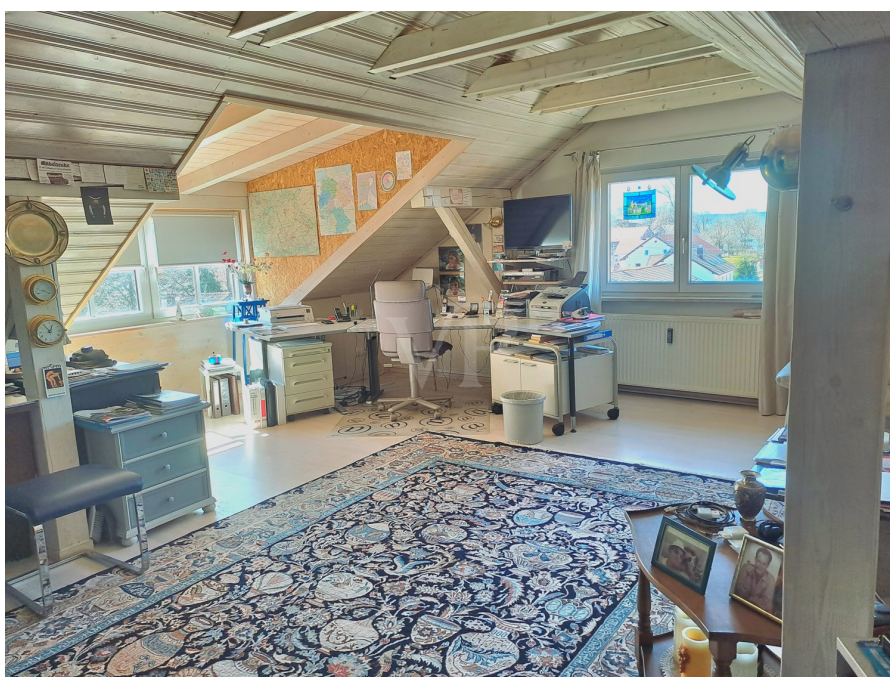
## The property





Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## The property





Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus / Mehrgenerationenhaus in Mauerstetten mit Historie.

Dieses dreistöckige Haus, erbaut im Jahr 1900, besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 270 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 703 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie verfügt über zwei separate Wohneinheiten.

Die exclusive Wohnung im Erdgeschoss, mit insgesamt ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über 2 Schlafzimmer, einem Wohnzimmer mit Zugang zum herrlichen, neuwertigen Wintergarten inkl. Kamin, einer Küche mit direktem Ausgang auf eine der beiden Terrassen, das hochwertig ausgestattete Badezimmer, einem separaten Gäste Wc und den großzügigen Eingangs / Garderobenbereich.  
Diese Wohnung wird derzeit als Ferienwohnung vermietet.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Jahr 2012 wurde die Heizungsanlage erneuert. Ein Anschluss für Fernwärme ist bereits vorhanden.

Die zweite Wohnung, welche sich über das 2.te und 3.te Obergeschoss zieht, bietet insgesamt 3 Schlafzimmer, eine Küche, einen separaten Ankleideraum, ein Badezimmer ein Gäste WC und einem aussergewöhnlichen Wohn / Esszimmer, mit erachtlicher Raumhöhe.

Über eine Treppe, gelangen Sie von dort ins Dachgeschoss. Hier ist ein weiterer großer Wohnraum und ein Arbeitszimmer.

Genießen Sie erholsame und ruhige Stunden im Garten mit zwei schönen Terrassen. Im Obergeschoss lädt der Balkon mit Südausrichtung der Wohnung zum Verweilen im Freien ein.

Diese Immobilie bietet sich sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Vermietung an. Erleben Sie exklusiven Wohnkomfort in einem ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Umfeld.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Eine Besichtigung kann gerne nach Vorlage eines Finanzierungsnachweis über die Höhe der Kaufpreissumme vereinbart werden.

Wir hoffen Ihr Intertesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Kobtaktaufnahme.



Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## Details of amenities

- Ziegelmassivbauweise
- Gewölbedecken
- Ölheizung
- Holz / Kunststofffenster
- Garage, Stellplatz im Freien ( 3 Stück )
- Solar
- Fernwärmeanschluss
- Teilunterkellert
- 2 separate Wohneinheiten
- teilweise Fußbodenheizung
- 2 Terrassen
- Wintergarten ( 2012 )
- Kamin

Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## All about the location

Mit rund 3.200 Einwohnern ist Mauerstetten eine lebendige Gemeinde im Allgäu. Der Ort verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis mit zahlreichen Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe. Die Kommune bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Alltag ihrer Bürgerinnen und Bürger angenehm gestaltet. Dazu zählen eine Bäckerei, ein Hausarzt sowie mehrere Gaststätten, die zur kulinarischen Vielfalt beitragen. Familien profitieren von einer örtlichen Grundschule und einem Kindergarten. Für sportliche und gesellschaftliche Aktivitäten stehen mehrere Sport- und Spielplätze zur Verfügung, sowie eine Mehrzweckhalle, die als Zentrum des Vereinslebens und Ort vielfältiger Veranstaltungen dient.

Ausflugsmöglichkeiten:

- Reutwaldpfad:

Ein geohistorischer Themenweg von etwa 4 Kilometern Länge, der Landschaft, Geologie und Sagenwelt miteinander verbindet. Rund 20 Stationen – darunter ein Hügelgrab und Figuren aus der keltischen Mythologie – laden zum Entdecken ein. Der Weg ist familienfreundlich und auch für Nordic Walking geeignet.

- Radtouren:

Die Umgebung von Mauerstetten bietet zahlreiche Rad- und Mountainbike-Touren durch malerische Landschaften. Beliebte Routen sind beispielsweise die „Altstadt Kaufbeuren – Bergblick Runde“ (34,2 km) oder die „Bachtelsee-Ausblick – Wertachschleife Runde“ (26 km).

- Naturerlebnisse:

Neben dem Reutwaldpfad laden die umliegenden Wälder und Felder zu Spaziergängen und Naturbeobachtungen ein. Ein Barfußpfad sowie verschiedene Rastplätze bieten zusätzliche Erlebnisse für Groß und Klein.

Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 110.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



Property ID: 25142030 - 87665 Mauerstetten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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