

Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

# Zu verkaufen: energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Property ID: 25413025



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

PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 223,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 841 m<sup>2</sup>

Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

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

Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## At a glance

Property ID	25413025	Purchase Price	745.000 EUR
Living Space	ca. 223,5 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	8	Construction method	Timber frame
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 110 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2021		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	17.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.12.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## The property



Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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

Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## The property



Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## The property



Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpriceinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08331 - 49 84 88 0

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



Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## The property



Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## The property



Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## A first impression

Zu verkaufen: energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Willkommen in diesem im Jahr 2021 fertiggestellten Einfamilienhaus in neuwertigem Zustand.

Mit einer Wohnfläche von ca. 223 m<sup>2</sup> und einem ca. 841 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Familien und all jene, die Raum zur Entfaltung suchen.

Im Untergeschoss erwartet Sie eine vollwertige Einliegerwohnung mit separatem Eingang, die Ihnen alle Freiheiten bietet.

Ein kombiniertes Küchen-, Ess- und Wohnzimmer, ein helles Zimmer, ein Duschbad sowie eine eigene Terrasse bieten beste Voraussetzungen – ob als Rückzugsort für Gäste, für das Homeoffice oder zur Vermietung. Hier ist Platz für Ihre Ideen!

Das Erdgeschoss überrascht mit offener Großzügigkeit und cleveren Details. Die offene Wohnküche ist ein Highlight für jeden Hobbykoch. Sie ist ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche mit Natursteinplatte und Kochinsel, einem Backofen, einer Spülmaschine, einem Induktionsherd und einer Kühl-Gefrierkombination und erfüllt somit höchste Ansprüche an Funktionalität und Design.

Ein großzügiger Wohnbereich und ein Arbeitszimmer bieten viel Raum zum Entspannen und für kreative Arbeit.

Das Obergeschoss eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zum Wohnträumen.

Zwei Kinderzimmer mit direktem Zugang zum Balkon bieten kreativen Freiraum und jeden Morgen Frischluft-Garantie.

Das Schlafzimmer lädt zum Träumen ein, während ein weiteres Zimmer Ihren Besuchern einen Rückzugsort bietet.

Das absolute Highlight ist das Familienbad! Eine Eckbadewanne, eine bodentiefe Regendusche, Hängeschränke und ein Doppelwaschbecken sorgen dafür, dass hier jeder Tag mit einem echten Wellnessmoment beginnt.

Auch die Außenanlage setzt Maßstäbe: Der vollständig eingefriedete Garten bietet viel Platz zur Erholung, zum Spielen und für gesellige Stunden im Freien. Ein liebevoll

angelegtes Gemüsebeet lädt zum Gärtnern und Genießen selbst angebauter Köstlichkeiten ein.

Dank der wunderschönen Aussicht, die sich von der Terrasse bietet, ist diese der perfekte Ort, um in der Morgensonne zu frühstücken oder gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Der üppige Gartenbereich verspricht Entspannung im Grünen und lässt keine Wünsche offen.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine Größe, Ausstattung und innovative, nachhaltige Bauweise. Es ist die ideale Wahl für all jene, die zukunftsorientiert wohnen möchten und großen Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um alle Vorzüge dieser Immobilie kennenzulernen.

Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## Details of amenities

Zu verkaufen: energieeffizientes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Haus allgemein:

- Energiebedarfsausweis Energiekennwert: 17,00 kWh/(qm\*a)
- Energieeffizienz: Klasse A+
- Dreifachverglasung Kunststofffenster mit teilweise elektrischen Rollläden und Jalousien
- Luft-/ Wasser-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- zwei Garagen mit elektrischen Toren sowie zwei Außenstellplätze
- Glasfaseranschluss

Untergeschoss:

- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum

Einliegerwohnung:

(mit separatem Eingang)

- Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit eigener Terrasse
- Schlafzimmer
- Duschbad
- Diele

Erdgeschoss:

- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Speisekammer
- Einbauküche Natursteinplatte und Kochinsel mit Backofen und einer Spülmaschine von Neff, Induktionsherd und einer Kühl-Gefrierkombination von Miele
- Arbeitszimmer
- Duschbad mit WC
- Die Böden sind mit Fliesen ausgestattet

Obergeschoss:

- Vier Schlafzimmer
- Vollbad mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche und WC
- Balkon
- Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet

Property ID: 25413025 - 86498 Kettershhausen / Tafertshofen – Babenhausen

## All about the location

Tafertshofen ist ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Kettershhausen im schwäbischen Landkreis Unterallgäu, Bayern. Das Dorf besticht durch seine idyllische Lage: Nur etwa 35 Kilometer südöstlich von Ulm, rund 25 Kilometer nördlich von Memmingen und etwa 50 Kilometer westlich von Augsburg gelegen, profitieren Bewohner von einer seltenen Kombination aus ländlicher Ruhe und gleichzeitig hervorragender Anbindung an mehrere Städte der Region.

Die attraktive Mischung aus authentischem Dorfleben, einer weitgehend unberührten, erholsamen Landschaft und gleichzeitig günstiger Erreichbarkeit macht Tafertshofen zu einem besonders begehrten Wohnort im Unterallgäu. Die Gemeinde Kettershhausen mit ihrem charmanten Ortsteil Tafertshofen bietet so ideale Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Nähe zu urbaner Infrastruktur verzichten möchten.

Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Property ID: 25413025 - 86498 Kettershausen / Tafertshofen – Babenhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen  
Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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