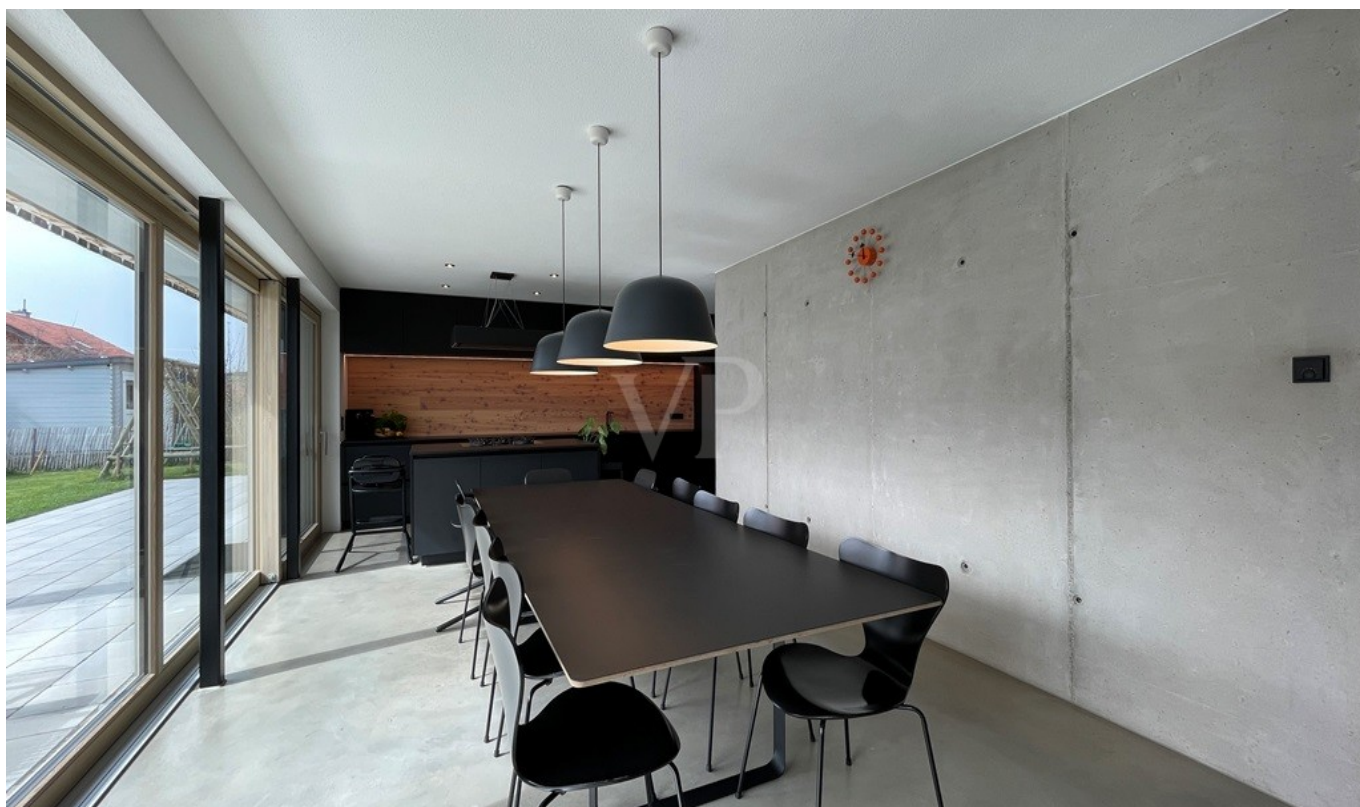


Kraftisried

Puristisches Wohnen mit Feinsinn und Gespür

VP azonosító: 25062003



VÉTELÁR: 1.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 213 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 620 m²

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Áttekintés

VP azonosító	25062003
Hasznos lakótér	ca. 213 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	9
Hálósobák	6
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2021
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.190.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Folyékony gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	09.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	61.73 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



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.von-poll.com



VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with white text.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Az els? benyomás

Puristisches Wohnen in Vollendung – Stil trifft Ruhe In einem modernen, idyllisch ruhigen Wohngebiet erwartet Sie dieses außergewöhnliche Zuhause – ein architektonisches Statement für alle, die reduziertes Design, hochwertige Materialien und naturnahes Wohnen schätzen. Der freie Blick ins Grüne verleiht diesem Haus eine besondere Atmosphäre aus Gelassenheit und Klarheit. Die klare Formensprache des Gebäudes wird durch die sorgfältig ausgewählten Materialien unterstrichen: Sichtestrichböden und Betonwände treffen auf warme Akzente aus edlem Lärchenholz. Maßgefertigte, schwarze Schreiner-Möbel fügen sich harmonisch in das minimalistische Gesamtkonzept des Haupthauses ein und schaffen gleichzeitig funktionale wie stilvolle Lösungen. Ein besonderes Highlight bildet die Fassade mit einem eigens gestalteten Holzaußensichtschutz – ein echtes Designmerkmal, das Privatsphäre schafft und zugleich architektonischen Charakter beweist. Neben der Hauptwohnung bietet die separate Einliegerwohnung mit hochwertigen weißen Einbaumöbeln, modernen Fliesen und Türen aus Lärchenholz zusätzlichen Raum – ideal für Gäste, als Homeoffice oder zur Vermietung. Auch hier setzt sich das durchdachte Gestaltungskonzept fort. Ein Rückzugsort für alle Sinne – reduziert aufs Wesentliche, dabei kompromisslos in Qualität und Design. Lassen Sie sich begeistern von der Verbindung aus moderner Architektur, naturnaher Lage und einzigartiger Ausstattung.

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Részletes felszereltség

- Grünbeck Entkalkungsanlage
- Gas-Brennwertheizung mit Solarthermie
- Photovoltaikanlage auf dem Dach und Batteriespeicher
- 2 Carports mit Wallboxen
- großzügige Räume im Untergeschoss
- Massivholzschränke im Bad im Kaufpreis enthalten
- gedämmte Mauersteine für die Außenwände verwendet
- offen gestaltetes Dach mit Sparrendämmung
- modernste Optik durch die Verwendung von Sichtestrich und Beton in Verbindung mit warmen Lärchenholz
- Glasfaseranschluß vorhanden
- Raumhöhe im Erdgeschoss 2,51 m
- barrierearmer Einliegerbereich
- Kniestockhöhe im Dachgeschoss 2,05 m bis Dachhöhe
- Plissées in den Schlafräumen
- Mückenschutztüren vor allen Ausgängen auf den großen Balkon
- sehr hochwertige Schreinerküchen im Haupthaus und der Einliegerwohnung im Kaufpreis enthalten

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Minden a helyszínr?

Zwischen Kempten und Marktoberdorf, an der Landesgrenze zum Oberallgäu, liegt die Gemeinde Kraftisried. Auf einer Fläche von ca. 16 km² und einer Höhe von über 800 Meter ü.N.N. lebt es sich mit ungefähr 770 Mitmenschen beschaulich, aber nicht weniger agil. Eine intakte Infrastruktur nebst Schule, Mehrzweckhalle und Vereinswesen zeugen von einer gebührenden Selbständigkeit innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Unterthingau. Der Gemeindebereich von Kraftisried ist über die Bundesstraße B12 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Von hieraus erschließen sich Kempten, als auch Marktoberdorf in je ca. 10 Minuten Fahrzeit. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erlaubt zudem eine gute Erreichbarkeit zu weiterführenden Bildungseinrichtungen und Kultur- / Freizeitangeboten in der Umgebung. Über die Autobahnen A7 und A96 können zudem die Landeshauptstadt München, der Allgäuflughafen Memmingen, als auch weitläufigere Ziele, wie Lindau oder Füssen, zügig bereist werden. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Oberstdorf: 59 km - Memmingen: 44 km -München: 113 km -Schloss Neuschwanstein: 59 km -Lindau (Bodensee): 112 km

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 61.73 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

VP azonosító: 25062003 - 87647 Kraftisried

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com