Waltenhofen / Hegge

Modern wohnen - Nachhaltig leben 'Am Illerbogen'

VP azonosító: 25062022

VÉTELÁR: 769.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 161 m^2

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Áttekintés

VP azonosító	25062022
Hasznos lakótér	ca. 173 m²
Szobák	6
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2018
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló

Vételár	769.000 EUR
Ház	Sorházban
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Távfutés
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.07.2028
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	74.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Az ingatlan

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Az ingatlan

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Az ingatlan

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Az ingatlan

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Az ingatlan

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Az ingatlan

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Az elso benyomás

Ein Ort, der mitwächst – mit dem Leben, mit den Menschen, mit der Familie. Dieses Haus im familienfreundlichen Wohnquartier 'Am Illerbogen' vereint das, was modernes Familienleben heute braucht: Raum zum Ankommen, Struktur für den Alltag und Werte, die Bestand haben.

Schon beim Betreten spürt man die Klarheit der Architektur und die ruhige Selbstverständlichkeit, mit der sich die Räume öffnen. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss ist weit mehr als das funktionale Zentrum des Hauses – er ist Treffpunkt, Rückzugsort und Bühne für den Familienalltag. Ob gemeinsames Frühstück, Spieleabend oder einfach ein Moment der Ruhe – hier ist Platz für echtes Miteinander.

Die offene Küche integriert sich harmonisch, bleibt aber klar strukturiert. Sie verbindet sich mit dem Essplatz und dem Wohnzimmer zu einem Lebensraum, der Licht und Leben einlädt. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten macht den Alltag leicht – Kinder toben draußen, während drinnen das Abendessen vorbereitet wird.

Im Ober- und Dachgeschoss wird deutlich, wie durchdacht dieses Zuhause geplant wurde. Fünf Zimmer bieten viel Flexibilität – ob Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer: hier findet jedes Familienmitglied seinen ganz eigenen Raum. Zwei Badezimmer sorgen dafür, dass es morgens nicht hektisch wird – und dass jeder seinen Rückzugsort hat.

Ein besonderes Highlight für Eltern oder ruhesuchende Momente: die private Dachterrasse. Hier lässt sich bei einem Kaffee der Tag beginnen oder unter dem weiten Himmel ausklingen – ein kleines Stück Freiheit mitten im Alltag.

Und auch das Unsichtbare überzeugt: Die massive Bauweise, die effiziente Dreifachverglasung, die Fußbodenheizung und die durchdachte Haustechnik schaffen ein angenehmes Raumklima – ganz ohne klimaschädliche Heizsysteme. Dank des lokalen Nahwärmenetzes, gespeist von Blockheizkraftwerken mit Bioerdgas, ist das Haus Teil eines klimafreundlichen Energiekonzepts. Ein Zuhause, das nicht nur heute funktioniert, sondern auch für kommende Generationen mitdenkt.

Dieses Haus steht für ein Familienleben in Balance – zwischen Offenheit und Geborgenheit, Moderne und Beständigkeit, Alltag und Leichtigkeit.

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Részletes felszereltség

Allgemeines
- Massivbauweise (Baujahr 2018) mit zeitgemäßem energetischem Standard
- Energieeffiziente Versorgung über Nahwärme (Blockheizkraftwerk, Bio-Erdgas)
- Dreifach verglaste Kunststofffenster (2018)
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Hochwertiger Bodenbelag: Landhausdielen (Wohnbereiche)
- Rollläden an allen relevanten Fenstern
- Modernes Bad-Design mit klaren Linien und wertiger Ausstattung
- Zwei vollwertige Badezimmer + separates Gäste-WC
- Glatte Wand- und Deckenoberflächen, überwiegend weiß gehalten
- Einbauküche im Kaufumfang enthalten
- Glasfaser-/Kabelanschluss vorbereitet
- Carport mit zusätzlichem Schuppen (z.?B. für Fahrräder)
- Kein Keller, jedoch durchdachte Abstellflächen auf allen Etagen

Erdgeschoss
- Offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zur Terrasse
- Hochwertige Küchenzeile mit modernen Elektrogeräten
- Gäste-WC mit moderner Sanitärausstattung
- Funktionaler Eingangsbereich mit Windfang
- Technik-/Hausanschlussraum mit zusätzlichem Abstellraum
- Zugang zur südlich orientierten Terrasse und Garten

Obergeschoss
- Drei helle, gut geschnittene Schlafzimmer (z.?B. für Kinder, Büro, Gäste)
- Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC
- Funktionaler Vorraum mit Platz für Stauraum oder Arbeitsplatz
- Alle Räume mit bodentiefen Fenstern und guten Stellmöglichkeiten

Dachgeschoss
- Zwei zusätzliche Zimmer – ideal als Elternbereich, Gästezimmer oder Homeoffice
- Weiteres Bad mit Dusche, WC und Fenster
- Zugang zur privaten Dachterrasse mit Blick ins Grüne
- Lichte Raumhöhe durch gute Planung und Dachform

Außenanlage
- Gartenanteil mit Terrasse (Zugang vom Wohnzimmer) – pflegeleicht angelegt
- Zusätzliche Dachterrasse mit Weitblick – ruhiger Rückzugsort
- Eigener Carport-Stellplatz direkt am Haus

- Schuppen für Fahrräder oder Gartengeräte

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Minden a helyszínrol

Ruhige Lage innerhalb des Quartiers „Am Illerbogen“ – familienfreundliche Umgebung mit -Spielplätzen und Grünflächen in direkter Nähe

Nur ca. 5 km Luftlinie nach Süden von der Allgäu-Metropole „Kempten“ entfernt, liegt die Gemeinde Waltenhofen. Waltenhofen hat mit seinen Ortsteilen Martinszell, Memhölz und Niedersonthofen zusammen rund 9.000 Einwohner und besticht nicht nur durch die optimale Verkehrsanbindung in alle Himmelsrichtungen. Die Nachbarländer Österreich und die Schweiz sind innerhalb einer guten Autostunde zu erreichen.
Ein besonderes Ausflugziel ist der Niedersonthofener See und für die jüngste Generation sicherlich das Lina-Laune-Land (Indoor Spielplatz). Der Gauklerhof in Memhölz ist nicht nur ein beliebter Ort zum Heiraten, sondern lädt neben seinem alljährlichen Adventsmarkt zum Verweilen ein.
Ein reges Vereinsleben gibt Ihnen die Möglichkeit sich kulturell, musisch wie auch sportlich zu betätigen.
In Waltenhofen ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus gibt es einen Zahnarzt und eine Apotheke.
Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind mit einem Kaufmarkt, einem Lidl, mehreren Bäckereien und Metzgereien stets vorhanden.
Das Bildungsangebot erstreckt sich in Waltenhofen auf einen Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule.

Entfernung in die nächst größeren Städte:
-Kempten: 9 km
-Oberstdorf: 34 km
-Memmingen: 47 km
-München: 138 km
-Schloss Neuschwanstein: 45 km
-Lindau (Bodensee): 76 km

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.7.2028.
Endenergiebedarf beträgt 74.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
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: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com