Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

Einzigartiges Haus mit Einliegerwohnung und Praxis mit ca. 44 m²

CODE DU BIEN: 24413015

www.von-poll.de

PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 250 m² • **PIÈCES:** 10 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 2.724 m²

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24413015
Surface habitable	ca. 250 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1992
Place de stationnement	6 x surface libre, 20 x Garage

Prix d'achat	1.950.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2022
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 769 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.07.2034
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	103.67 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

Une première impression

Besondere Highlights der Immobilien - Viele energetische Renovierungen wurden durchgeführt - Panoramablick auf die Berge - großes Grundstück - Indoor-Pool, Outdoor-Pool und Heimkino - Tiefgarage mit 20 Stellplätzen Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 2.724 m² befindet sich diese einzigartige Immobilie. Umgeben von Natur pur und einem herrlichen Panoramablick auf die Berge wurde dieses Einfamilienhaus inklusive einer 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Jahr 1992 erbaut und erstreckt sich über ca. 250 m² Wohnfläche, aufgeteilt in 8 Zimmer, auf drei Ebenen. Im Jahr 2022 wurde die Garage zu einer Praxis mit ca. 44 m² umgebaut. Das Erdgeschoss des Hauses können Sie fernab Ihrer privaten Räumlichkeiten, voll und ganz als öffentlichen Bereich gestalten, in dem Sie viele gemütliche Momente und Abende mit Ihren Freunden oder mit der Familie verbringen können. Hell und weitläufig wurde hier der Wohn- und Essbereich gestaltet. Die angrenzende, modern designte Einbauküche bringt das Herz eines jeden Hobbykochs zum höher schlagen und lässt keinerlei Wünsche offen. Je nach Witterung können Sie Ihre Abende dann auf einer der zwei Terrassen oder im großflächigen Wintergarten ausklingen lassen. Im Dachgeschoss, welches über das Treppenhaus erreichbar ist, finden Sie absolute Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Die drei mit Klimaanlage ausgestatteten Zimmer können als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Abgerundet wird diese Etage mit einem Tageslicht-Masterbad, in dessen frei stehender Badewanne Sie absolute Entspannung tanken können. Dies ist noch nicht genug Entspannung für Sie? Ein eigenes Heimkino, ein Schwimmbad und eine Sauna mit Tauchbecken, in der Sie einfach mal die Seele baumeln lassen können, befinden sich im Untergeschoss des Hauses. Wie auch schon im inneren Bereich des Objektes, wird Ihnen auch im Außenbereich so einiges geboten. Gartenliebhaber kommen hier vollkommen auf Ihre Kosten. Die liebevoll angelegte Gartenlandschaft besticht durch verschiedene, individuelle Bereiche. Machen Sie ein Lagerfeuer am Außensitz, organisieren Sie Grillpartys am Grillbaum, trinken Sie ein Glas Wein am Kamin der Ruinenlandschaft oder genießen Sie ein Sonnenbad am Gartenhaus und kühlen sich hinterher im erfrischenden Schwimmteich ab. Dieses Anwesen hat Ihre Neugier geweckt? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich im Anschluss Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns!

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

Détails des commodités

Besondere Highlights der Immobilien
- Viele energetische Renovierungen wurden durchgeführt
- Panoramablick auf die Berge
- großes Grundstück
- Indoor-Pool, Outdoor-Pool und Heimkino
- Tiefgarage mit 20 Stellplätzen

Im Zeitraum 2021-2024 sind folgende Renovierungen durchgeführt worden.
- Austausch aller Dachfenster
- Schwimmbadsanierung
- neue Pellet-Heizungsanlage
- zweite Einliegerwohnung/Praxis
- Energetische Dachsanierung
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Küchenerweiterung
- Hauskino mit 8 Sitzplätzen
- PV-Anlage 17,82 kWpeak und 25 kWh-Batterie
- Beleuchtung Wintergarten
- Zappi-Wallbox 11kW in der Tiefgarage
- Kameraüberwachungssystem
- Fensterfront im Elternschlafzimmer

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Praxis

Sonderausstattung:
- Hauskino mit Klimaanlage
- Klimaanlage in den Schlafzimmern
- PV-Anlage mit 17,82 kWpeak und 25 kWh-Batterie
- Schwimmteich mit Pumpen und Filter
- Schwimmbad mit Sauna und Tauchbecken
- Kachelofen im Esszimmer
- beheizter Wintergarten mit Kunststofffenster und elektrischen Markisen
- Kamin im Wintergarten
- Satellitenanschluss
- Kameraüberwachungssystem

Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und zwei Sektionaltoren (ca. 660 m²)

Haus Allgemein:
- Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Bodenbeläge aus Parkett. Granit und Feinsteinzeugfliesen

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Pellet-Heizungsanlage
- elektrische Jalousien
- Solaranlage für Warmwasser
- Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss
- Kameraüberwachungssystem

Außenbereich:
Liebevoll angelegte Gartenlandschaft

- Terrassenbereich
- Außensitz mit einer Feuerstelle
- Grillbaum
- Ruinenlandschaft mit einem Kamin
- Gartenhaus mit Schwimmteich
- WC Häuschen
- Hochbeete
- zahlreiche Wasseranschlüsse
- drei Zugänge zum Garten

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich, in der zu Bad Grönenbach dazugehörigen Ortsteil Zell. Bad Grönenbach / Zell liegt mitten im wunderschünen Allgäu. Die Marktgemeinde Bad Grönenbach bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Ärzten, Supermärkte u.v.m. . Seinen Bewohnern und Gästen bietet Bad Grönenbach alles andere als Alltag: Spaziergänge in unberührten Wäldern und Flusslandschaften, Radtouren durch die Hügel des Allgäus, einen Ausflug zum nahen Bodensee oder zu den Königsschlössern. Für Neugierige, Sportliche und für Erholungssuchende - Bad Grönenbach hat für alle etwas. Auch die Nähe zu Memmingen und Kempten ist besonders erwähnenswert. Vorn dort aus haben Sie, auf Grund vom Autobahnkreuz, dem Bahnknotenpunkt und dem Allgäu-Airport, schnelle Anbindungen an mittel- und Fern gelegene Ziele.

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 103.67 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

CODE DU BIEN: 24413015 - 87730 Bad Grönenbach / Zell – Bad Grönenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

André Steidle

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu
E-Mail: memmingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com