

Weitnau

Allgäuer Wohngefühl auf zwei Ebenen

CODICE OGGETTO: 25062027



PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25062027
Superficie netta	ca. 105 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2002

Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	93.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.07.2028	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

Una prima impressione

In angenehm ruhiger Lage und nur wenige Schritte vom Ortskern Weitnaus entfernt, befindet sich diese gepflegte Maisonettewohnung im Erd- und Obergeschoss eines harmonisch eingefügten Reihenhauses. Die Umgebung wirkt grün, freundlich und gewachsen – ein Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet einen durchdachten Grundriss für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Schon beim Eintreten vermittelt der helle Wohnbereich ein angenehmes Raumgefühl. Großzügige Fenster lassen viel Tageslicht herein, und von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit anschließendem Gartenanteil zur Eigennutzung – ein stiller Rückzugsort, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist separat gehalten, gemütlich eingerichtet und verfügt über einen kleinen Essplatz am Fenster. Im Obergeschoss finden sich mehrere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein gepflegtes Tageslichtbad mit Dusche komplettiert das Raumangebot.

Besonders praktisch: Die Wohnung ist direkt mit dem gemeinschaftlichen Tiefgaragenbereich verbunden. Ihr eigener Stellplatz sowie zwei separate Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort – gerade im Alltag ein wertvolles Plus.

Die Lage der Wohnung verbindet angenehme Zurückgezogenheit mit fußläufiger Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. Umgeben von der sanften Hügellandschaft des Allgäus, bietet Weitnau zudem vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür.

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

Dettagli dei servizi

- direkter Zugang vom Untergeschoss in die Tiefgarage
- zwei Kellerräume direkt begehbar in der Wohnung
- Waschmaschine und Trockner im eigenen Untergeschoss
- Nahwärme seit 2024
- zwei Wohnebenen: Wohnen wie im Reihenhaushaus
- großzügiger Wohn- / Essbereich
- Einbauküche
- Baderneuerung in 2019
- Erneuerung Glasschiebetür in 2019
- Balkon und Terrasse
- eigener Gartenanteil
- eigener Hauseingang führt direkt in die Wohnung

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

Tutto sulla posizione

Die Marktgemeinde Weitnau mit seinen umliegenden Weilern liegt im westlichen Teil des Oberallgäus zwischen Kempten und Oberstaufen und wurde erstmals im 8. Jahrhundert erwähnt. Die lebendige und behutsam wachsende Gemeinde -inzwischen zum Luftkurort geadelt- ist geprägt von der grünen Voralpenlandschaft mit ihren saftigen Wiesen und sanften Bergen. Eine sehr gute Infrastruktur und diverse Sporteinrichtungen nebst einer 18-Loch-Golfanlage lassen kaum Raum für Wünsche. Für die Kleinsten stehen neben dem Kindergarten und der hiesigen Volksschule diverse Spielmöglichkeiten im Ort und in der näheren Umgebung zur Verfügung, so z. B. im Winter das Skigebiet Schwärzenlifte in Eschach. Und wer gut zu Fuß ist, kann auf den Spuren vom Alpkönig oder auf dem Jakobusweg bis in die nächsten Ortschaften wandern. Wenn es etwas flotter gehen soll, sorgt die hervorragende Verkehrsanbindung dafür, daß Sie die nächst größeren Städte Isny, Kempten oder Immenstadt innerhalb von 10 bis 20 Minuten erreichen können.

Entfernung in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 12 km
- Memmingen: 54 km
- München: 145 km
- Lindau (Bodensee): 53 km
- Schloss Neuschwanstein: 50 km

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25062027 - 87480 Weitnau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com