

Sonthofen

# Alpenländischer Stil am Bergeshang

Objektnummer: 24062001



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

KAUFPREIS: 796.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062001
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	3 x Tiefgarage, 12000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	796.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	98.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



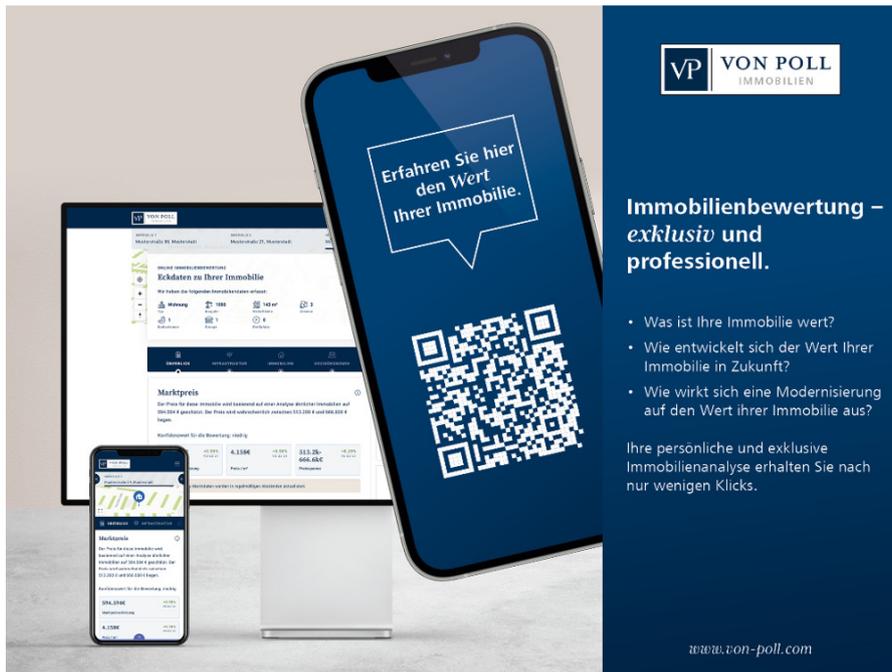
Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



**VP 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?

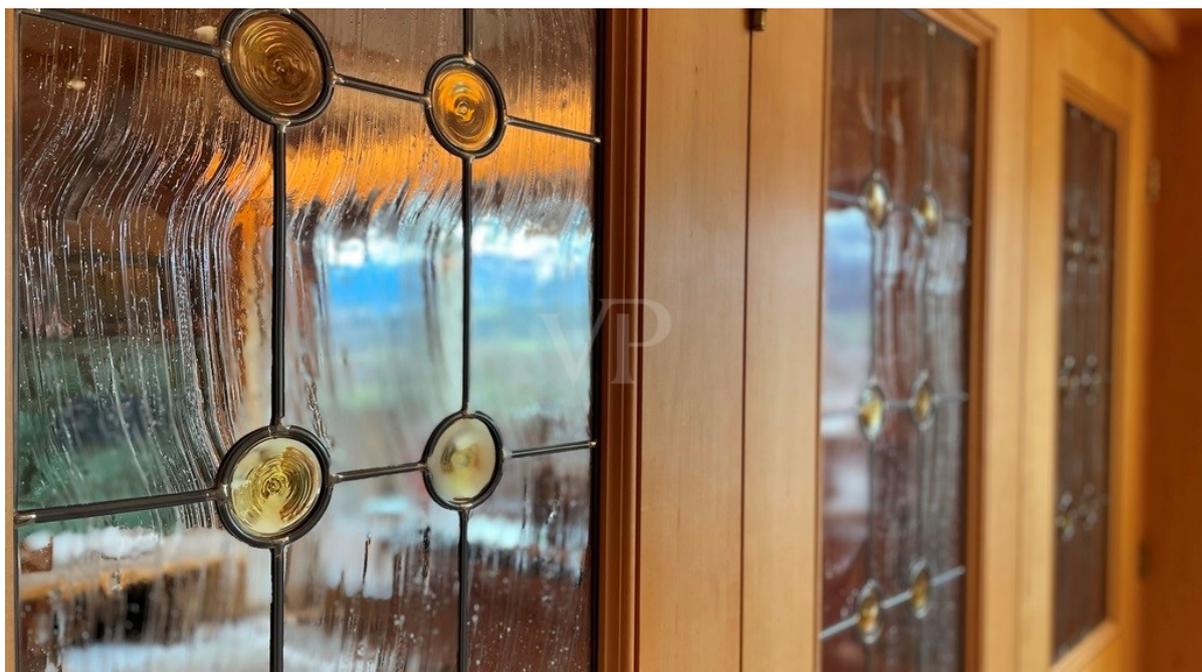
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in unserer großzügigen Wohnung im alpenländischen Stil, gelegen in Sonthofen, einem bezaubernden Ort. Diese gemütliche Oase befindet sich in der zweiten Etage eines sehr ansprechenden Mehrfamilienhauses, in einer Anwohnerstraße im Grünen, in ruhiger Nachbarschaft. Gelegen in Aussichtslage am Hang des Ortes erreichen Sie die Stadtkern dennoch fußläufig in fünf Minuten. Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile. Für die Bewohner der kleinen Hauseigentümergeinschaft stehen Trockenraum, Waschraum und Fahrradraum zur Verfügung. Die hier angebotene Wohnung wurde ursprünglich aus zwei Wohnungen geschmackvoll zusammengefügt. Sie beeindruckt mit einem sehr großen Wohn- / Essbereich mit massiven Schreinermöbeln, Massivholztüren und hochwertig ausgeführten Holzverkleidungen an den Decken. Eine besondere Behaglichkeit verschafft der Kachelofen im Wohnzimmer. Zur Arbeitserleichterung gibt es von der Küche eine Durchreiche in den Essbereich. Familien finden in dieser weitläufigen Wohnung Rückzugsmöglichkeiten, da die Wohnung über drei Balkone, zwei Bäder und eine Vielzahl an Räumen verfügt. Ein phantastischer Blick auf die majestätischen Allgäuer Alpen erwartet Sie direkt vor Ihrer Haustür und beim Blick aus den Fenstern der großen Balkone. Diese atemberaubende Kulisse lädt zum Träumen und Entspannen ein. Über Parkmöglichkeiten und Wetterbedingungen müssen Sie sich künftig keine Gedanken machen. Es gehören drei Tiefgaragenplätze zu dieser Immobilie, mit direktem Zugang im Haus. Diese großartige Wohnung in Sonthofen bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Lebensgefühl. Lassen Sie sich von der Schönheit der Region verzaubern und erleben Sie unvergessliche Momente. Willkommen im Allgäu!

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1982
  - große 7-Zimmerwohnung mit ca. 172 m<sup>2</sup>
  - Öl Zentralheizung
  - 2 Badezimmer
  - 2 Küchen
  - 3 Tiefgaragenstellplätze á 12.000 €
  - viele Schreinereinbauten aus Kiefernholz, extra angefertigt
  - Einbauschränke im Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Ankleide und Essecke
  - Einbauküche, Garderobe und Durchreiche im Kaufpreis inbegriffen
  - Massivholztüren
  - teilweise Holz- oder Holzkassettendecken
  - großer Kachelofen vom Balkon aus zu befeuern
- Hausgeld 710,-- €  
(davon 216,-- € mtl. Zuführung der Rücklagen, 360,-- € mtl. umlagefähige BK)  
Rücklagen insgesamt 223.966,39 € (davon für die Wohnung 30.903,69 €)  
Rücklagen TG insgesamt 31.961,-- € (davon 2.523,-- € für die TG-Stellplätze)  
Zwei Häuser bilden eine Eigentümergemeinschaft.

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Alles zum Standort

Sonthofen ist die südlichste Stadt Deutschlands mit ca. 21.000 Einwohner. Neben der Milchwirtschaft und der Bundeswehr zählen verschiedene mittelständische Industrieunternehmen zu den bedeutendsten Arbeitgebern im Stadtgebiet. Das Wahrzeichen der Stadt ist eindeutig die im Jahr 1935 errichtete frühere Ordensburg und heutige Generaloberst Beck-Kaserne. An der Bahnstrecke von Immenstadt nach Oberstdorf wird Sonthofen über zwei Bahnhöfe angesteuert. Verschiedene Nahverkehrszüge, sowie eine Stadtbusverbindung sind Garant für eine gute Anbindung und Erreichbarkeit. Ein reges Vereinsleben bietet Ihnen die Möglichkeit sich kulturell, musisch wie auch sportlich zu betätigen. Das Erlebnisschwimmbad „WONNEMAR“ und eine Kletterhalle seien hier beispielsweise erwähnt. Eine große Freude garantiert die Eissporthalle allen Kufen-Begeisterten. Egal ob beim Disco- oder Publikumslauf oder einfach nur als Zuschauer beim Eishockeyspiel. Eine ausreichend hausärztliche Versorgung ist in Sonthofen gewährleistet. Neben mehreren Allgemeinärzten verfügt die Stadt über Augenärzte, HNO-Ärzte, Kinderärzte, Orthopäden, Zahnärzte, ein Altenzentrum und mehrere Apotheken. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind in der Stadt reichlich vorhanden. Über dies hinaus gibt es im Stadtkern eine Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften, nette Cafés und einladenden Restaurants. Das Bildungsangebot erstreckt sich in Sonthofen auf mehrere Kinderkrippen, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen. Entfernungen in die nächst größeren Ortschaften: -Kempten: 27 km -Oberstdorf: 15 km - Oberstaufen: 27 km - Kleinwalsertal: 24 km -München: 157 km -Schloss Neuschwanstein: 64 km -Lindau (Bodensee): 64 km

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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 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. der Hausverwaltung 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.

Objektnummer: 24062001 - 87527 Sonthofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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