

Wangen im Allgäu

# Ruhig und zentral in allerbesten Wohnlage von Wangen

Property ID: 23137547



**PURCHASE PRICE: 876.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 894 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## At a glance

Property ID	23137547	Purchase Price	876.000 EUR
Living Space	ca. 211 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2007
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	8	Usable Space	ca. 124 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1984		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	225.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.02.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## The property



Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## The property



Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## The property



Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## The property



Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## The property



Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## The property



Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## The property



Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## The property



Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## A first impression

Ein erster Eindruck In bester stadtnahen Lage erwartet Sie dieses großzügige, lichtdurchflutete Haus mit vielen Zimmern. Erfüllen Sie sich und Ihrer Familie den Traum vom Eigenheim ! Das Haus ist voll unterkellert und das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Im Keller befindet sich ein großer Hobbyraum. Vorarbeiten für eine Sauna und Duschgelegenheit sind bereits gemacht. 10 Zimmer sind auf die EG, OG und DG verteilt. Genügend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für Klein und Groß. Von der Terrasse aus hat man einen wunderschönen Blick in den parkähnlich angelegten Garten. Der Garten eignet sich zum Spielen und Verweilen und hat Optionen für einen schönen Pool. Der Kamin bietet die Möglichkeit für den Einbau eines Kaminofen im Wohnzimmer bzw. Esszimmer. Das große Gartengrundstück bietet eine weitere Bebauungsmöglichkeit !!! Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann kurzfristig nach Absprache bezogen werden.

Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Details of amenities

Das Haus wurde seit seiner Erbauung im Jahr 1984 sehr gepflegt und ist in einem guten Zustand.

Das Dach ist gut isoliert. Weitere Sanierungsmaßnahmen wurden nicht vorgenommen. Beheizt wird das Haus durch eine Gasheizung. Die Fenster sind doppelt verglast und haben Holzrahmen.

Die Doppelgarage bietet Platz für 2 Pkw.

Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## All about the location

Alles zum Standort Leben, arbeiten, wohnen und wohlfühlen in malerischen gelegenen Wangen im Allgäu. Die große Kreisstadt Wangen ist Mittelzentrum im Westallgäu und die zweitgrößte Stadt des Landkreises Ravensburg. Das Vordere Ebnet ist eine sehr beliebte Wohngegend in Wangen. Sehr selten, wenn sich hier etwas zum Kauf anbietet. Fußläufig kann man in ca. 3 Min. in der Altstadt sein. Alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist in unmittelbarer Nähe. Ebenso Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen etc. Beste Lage eben! Mit der Bundesautobahn A96 Lindau-München hat die Stadt eine hervorragende Verkehrsanbindung. In Wangen besteht Anbindung an die Zugstrecke Zürich - Lindau - Memmingen - München und Hergatz - Kißlegg - Aulendorf. Überörtliche Buslinien vervollständigen das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Außerdem sind die beiden nahegelegenen Flughäfen in Friedrichshafen und Memmingen in kurzer Zeit zu erreichen.

Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Property ID: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peter Mösch

---

Bindstraße 39 Cheeks in the Allgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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