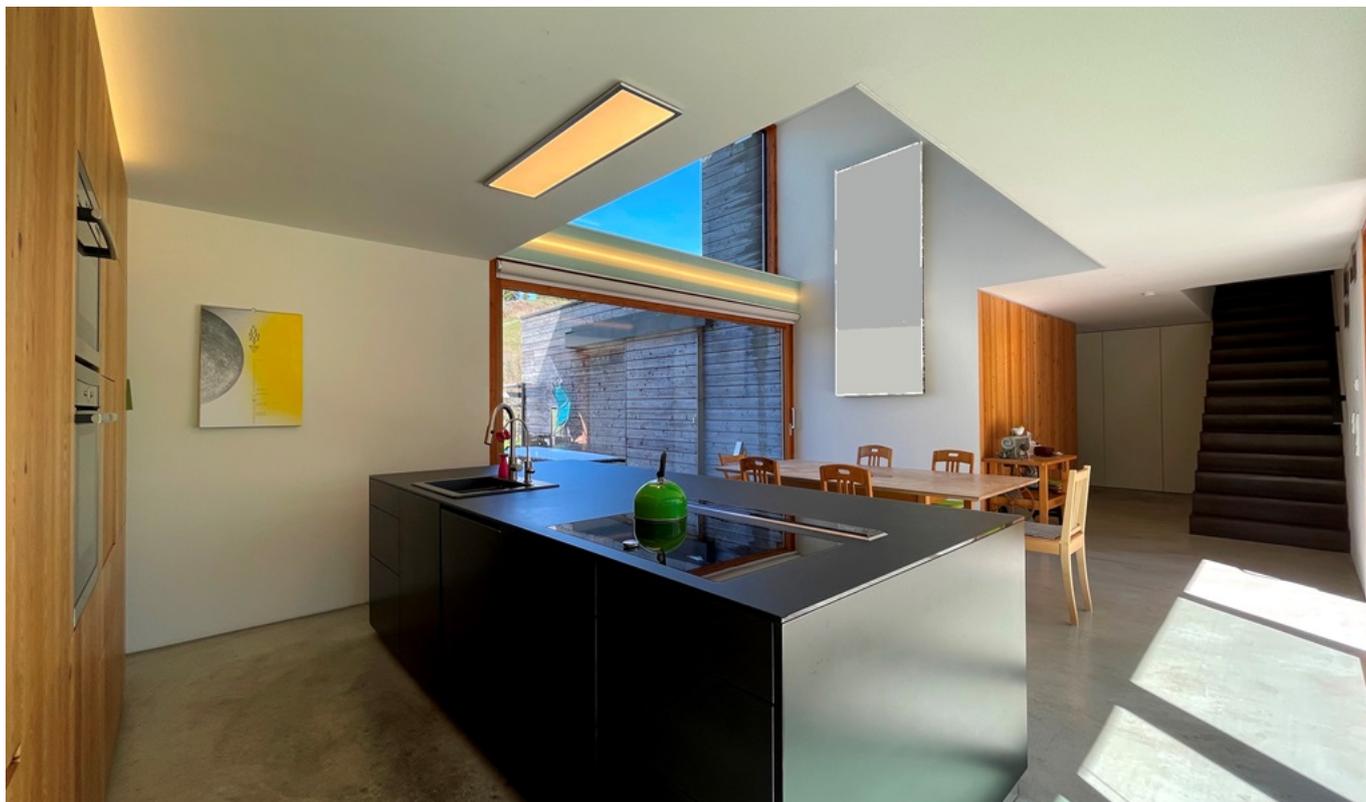


Immenstadt im Allgäu

# Individuelles Architektenhaus im sonnigen Bühl am Alpsee

CODICE OGGETTO: 24062012



PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 710 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

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

CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24062012
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 31 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

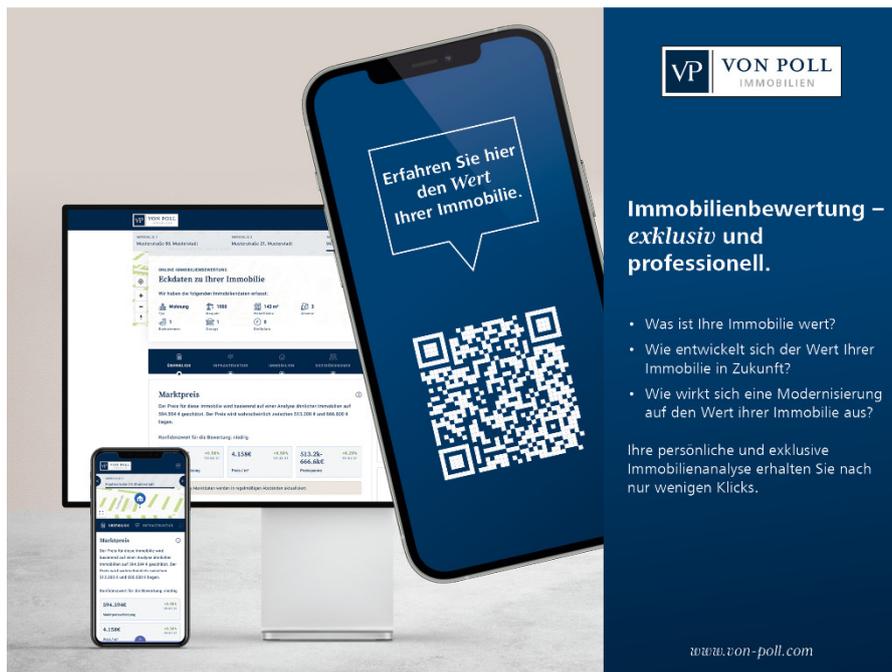
CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	BIOENERGIE	Consumo finale di energia	10.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.04.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico		

CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## La proprietà



**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?

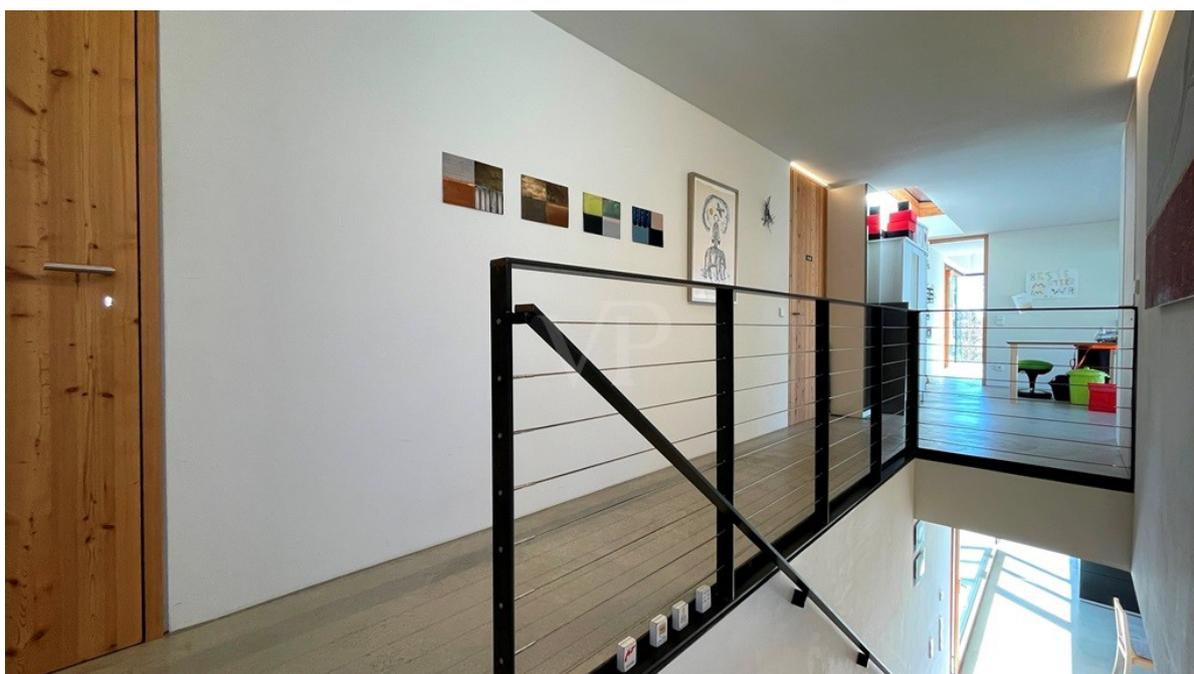
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



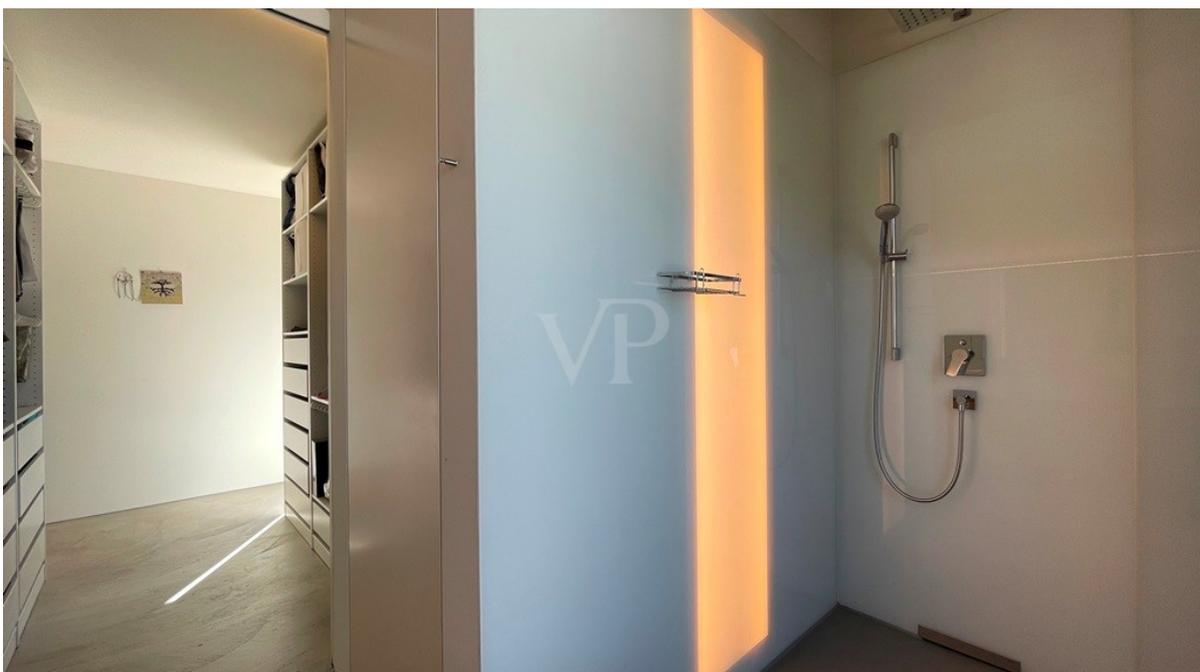
CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## La proprietà

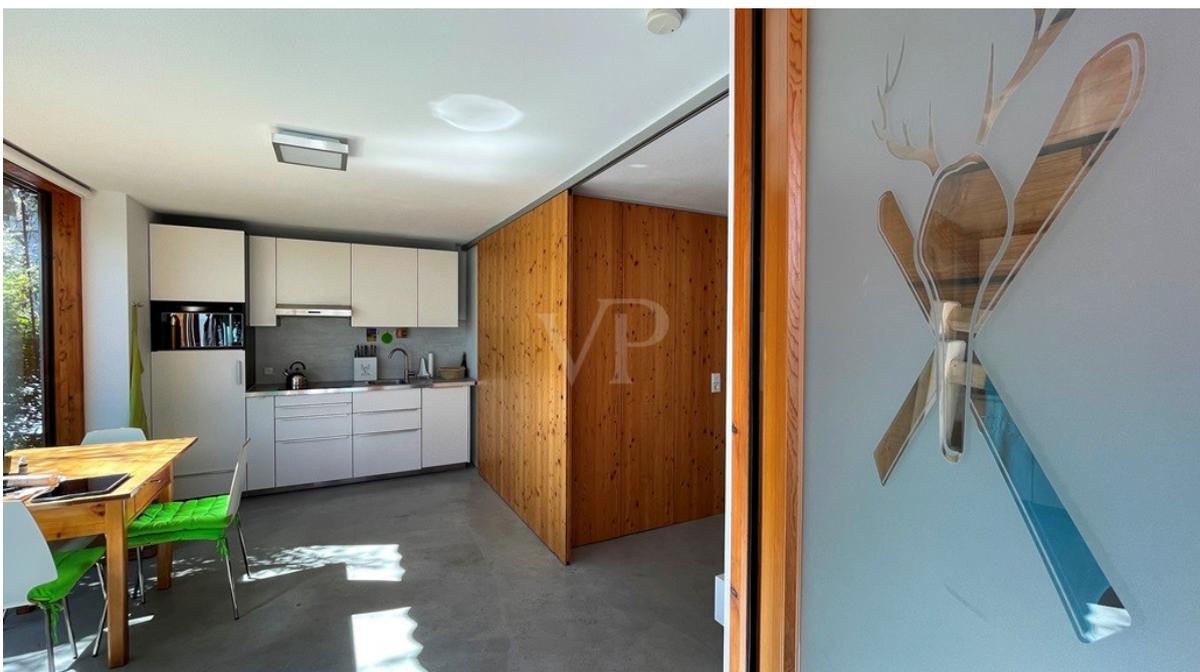


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

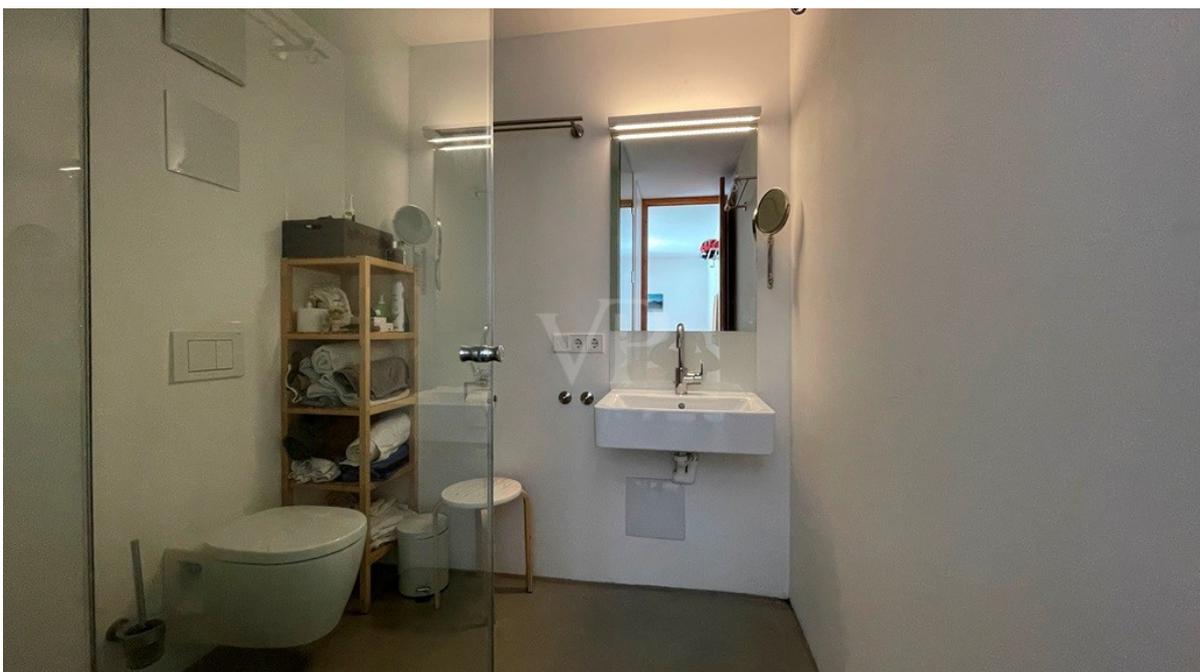
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## La proprietà



**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)

**CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu**

## Una prima impressione

Das 2014 erbaute Einfamilienhaus besticht durch seine innovative Bauweise und hochwertige Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie großzügigen Platz und Komfort für eine Familie. Das Grundstück ist ca. 710 m<sup>2</sup> groß und verfügt über insgesamt 60 m<sup>2</sup> Balkone und Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen. Das Haus wurde auf einen Stahlbetonkern mit Holzständerwerk errichtet und verfügt über eine hochwertige Wand- und Dachdämmung mit Isoflock. Zur Energieversorgung dienen Erdwärme und eine ausreichend große Photovoltaikanlage, die Wärme und Warmwasser erzeugen. Die hauseigene Photovoltaikanlage produziert zusätzlich Strom mit einer Leistung von 23 kWh. Im Außenbereich befinden sich zwei Wallboxen für Elektrofahrzeuge, ebenso gibt es einen Stromspeicher. Das Haus verfügt über fünf Außenstellplätze und eine Garage. Des Weiteren bietet die Immobilie eine Ferienwohnung mit einem Zimmer, Duschbad und Terrasse, ein Atelier mit zwei Zimmern, Teeküche und WC sowie ein Einfamilienhaus mit vier Zimmern und separatem Hauswirtschaftsraum. Zwei große Terrassen laden zum Aufenthalt im Freien ein. Diese sind über 4 m breite Glasschiebetüren aus der Küche und dem Wohn- und Essbereich zu erreichen. Durch die großen Türen lässt sich der Küche-Essbereich komplett öffnen. Die Fußböden sind alle in Sichtestrich ausgeführt, Stahltreppen sorgen für eine moderne Optik. Die Toilettenspülung erfolgt ressourcenschonend mit Regenwasser. Die meisten Fenster sind dreifach verglast und verfügen fast überall über Außenjalousien sowie Innenjalousien in den Schlafräumen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre luxuriöse Ausstattung und energieeffiziente Bauweise. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im ganzen Haus. Durch die Vielzahl der Zimmer und die getrennten Wohneinheiten eignet sich das Haus ideal für eine Großfamilie oder als Wohnprojekt mit Arbeitsplatz.

**CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu**

## Dettagli dei servizi

- Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Büroetage und Einliegerwohnung aus dem Jahr 2014
- auf einem Stahlbetonkern gebautes Holzständerhaus
- Dämmung von Wänden und Dach mit Isoflock
- Geothermie, Photovoltaik zur Wärme- und Warmwassererzeugung
- Dachinnenliegende Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung mit 23 kWh
- zwei Wallboxen im Außenbereich
- Neuer Stromspeicher aus 2022
- 5 Freiplätze und einer vorbereiteten Garage (Garagentor einbaubar)
- Ferienappartement mit einem Zimmer, Duschbad und Terrasse
- Atelier mit 2 Zimmern, Teeküche und WC
- Einfamilienhaus mit 5 Zimmern
- separater Hauswirtschaftsraum
- 3 ebenerdige Terrassen und eine mit Glas überdachte Dachterrasse
- alle Böden in Sichtestrich gestaltet
- Stahltreppen
- Toilettenspülung mit Regenwasser
- Außenwasserhähne werden ebenfalls mit Regenwasser gespeist
- fast alle Fenster in 3-fach Verglasung
- die meisten Fenster mit Außenbeschattung und Innenrollos in den Schlafräumen
- Gartenhaus mit Stromanschluss

**CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu**

## Tutto sulla posizione

Inmitten des Landkreises Oberallgäu, zwischen Kempten im Norden und Oberstdorf im Süden, liegt Immenstadt mit ca. 14.300 Einwohnern. Immenstadt breitet sich am Ostufer des Großen und Kleinen Alpsees aus, der für die umliegende Bevölkerung wie auch Touristen gern als Naherholungsziel genutzt wird. Als Freizeitaktivität bietet sich hier die Ganzjahresrodelbahn an, der sog. Alpsee Coaster, Deutschlands längste Rodelbahn. Die Stadt stellt sich den Herausforderungen der Moderne und bewahrt sich trotzdem den Charme der Vergangenheit. So ist die Stadtsanierung darauf ausgerichtet, die in Jahrhunderten gewachsene Substanz des Stadtkerns rund um den Marienplatz zu bewahren. Das Gastgewerbe in dieser Region setzt seit Jahren auf Nachhaltigkeit und sanften Tourismus. Das sehr gut ausgebaute Bahn- und Busliniennetz sorgt für eine einfache und problemlose Erreichbarkeit, aber auch die günstige Verkehrsanbindung lässt Ausflugsziele wie Berufsstandorte schnell erreichen. Kindertageseinrichtungen, eine Grund- und Mittelschule, eine Mädchen Realschule, eine Staatliche Realschule, ein Gymnasium, eine private Wirtschaftsschule und eine Berufsschule stehen hier zur Auswahl. Für den alltäglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten neben einer am Marienplatz sternförmig ausströmenden Fußgängerzone mit zahlreichen Boutiquen und Geschäften geschaffen. Ein Klinikum sowie weitere Facharztpraxen und Apotheken sorgen für Ihr gesundheitliches Wohlbefinden. Entfernung zum Alpsee: ca. 700 m fußläufig erreichbar  
Entfernungen in die nächsten größeren Städte: -Kempten: 23 km - Oberstdorf: 23 km -Memmingen: 60 km -München: 152 km -Schloss Neuschwanstein: 59 km -Lindau (Bodensee): 55 km

**CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 10.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Bioenergie. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODICE OGGETTO: 24062012 - 87509 Immenstadt im Allgäu

## Partner di contatto

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

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)