

Unterthingau / Oberthingau

Ein Zuhause zum Verlieben – Landhauscharme trifft modernen Wohnkomfort

Objektnummer: 26477015



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 847 m²

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Auf einen Blick

Objektnummer	26477015
Wohnfläche	ca. 145 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1949
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	645.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	07.05.2036	Endenergiebedarf	41.80 kWh/m²a
Befuerung	Erdwärme	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Die Immobilie

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchprofil anlegen", next to a laptop and a tablet displaying real estate search results. The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Die Immobilie



Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Die Immobilie



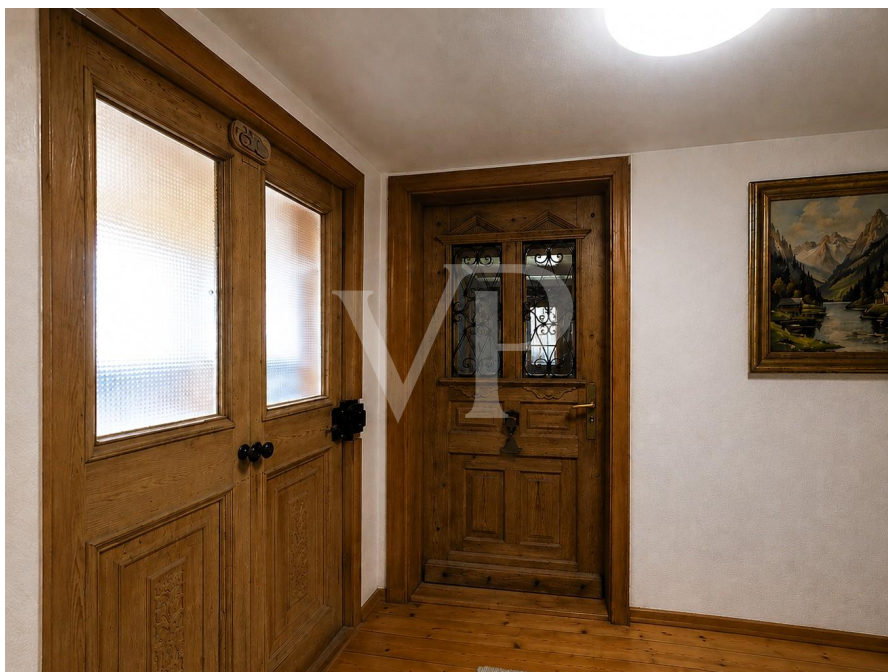
VON POLL
IMMOBILIEN

**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



Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Die Immobilie



Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

+49 8362 923000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr. 1-3 | 87629 Füssen
fuessen@von-poll.com | www.von-poll.com/fuessen

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Ein erster Eindruck

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümerin wurden die Innenaufnahmen teilweise digital verändert. Die Bearbeitung erfolgte mithilfe künstlicher Intelligenz (KI).

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten, Wintergarten, Sauna und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

In ruhiger Wohnlage von Oberthingau erwartet Sie dieses gepflegte und laufend modernisierte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit schön eingewachsenem Garten. Die Immobilie verbindet den besonderen Charme eines traditionellen Landhauses mit modernem Wohnkomfort und bietet viel Platz für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die das Besondere suchen.

Besonders hervorzuheben ist der gelungene Erhalt vieler ursprünglicher Stilelemente. Liebevoll erhaltene Holztüren, traditionelle Bauelemente und der charakteristische Landhausstil verleihen dem Haus eine warme und authentische Wohnatmosphäre. Gleichzeitig wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, die den Wohnkomfort nachhaltig steigern.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Ofen, eine separate Küche, ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC. Der vollisolierte Wintergarten mit großen Schiebeelementen schafft einen fließenden Übergang zum liebevoll angelegten Garten und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise. Im Dachgeschoss befinden sich weitere Wohn- und Schlafräume sowie ein Balkon mit Blick ins Grüne.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet umfangreiche Nutzflächen. Besonders praktisch ist der separate Zugang vom Keller direkt in den Garten. Zusätzlich befindet sich hier eine Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen mehrere Heizsysteme: Neben der modernen Erd-Wärmepumpe stehen ein gemütlicher Kachelofen sowie eine zusätzliche Pelletheizung zur Verfügung. Die Kombination aus verschiedenen Heizquellen schafft eine behagliche Atmosphäre und bietet gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität.

Der großzügige Garten mit altem Baumbestand, blühenden Sträuchern, überdachter Gartenhütte mit Grillbereich und zahlreichen Sitzgelegenheiten lädt zum Verweilen und Genießen ein. Hier finden Gartenliebhaber, Familien und Erholungssuchende gleichermaßen ihren persönlichen Rückzugsort.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Investitionen vorgenommen, darunter die

Installation und Erweiterung der Photovoltaikanlage, die Dachisolierung, der Bau des Wintergartens, die Erneuerung verschiedener Fenster, die Installation einer Erd-Wärmepumpe sowie umfangreiche Fassaden- und Modernisierungsarbeiten.

Ein Haus mit besonderem Charakter, viel Charme und einem außergewöhnlich schönen Garten – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten und dabei Wert auf Wohnqualität, Individualität und eine gepflegte Immobilie legen.

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Ausstattung und Details

Ausstattung und Modernisierungen

2001

- Ruku-Sauna installiert
- Elektro-Umbauinstallation
(Heizkörper erweitert, Steckdosen, Schalter usw.)
- Ruku: Kipptorantrieb Garage
- Alle Dachrinnen / Kupfer neu

2003

- Photovoltaikanlage

2006

- Dachisolierung

2009

- Wohnzimmer vergrößert
(Wand raus, Terrassentüre neu, Treppenabgang zum Garten mit Geländer)
- Neue Küche inklusive Elektro-Geräte
- Bad EG
- Balkon/Terrasse angelegt
- Dachrinne mit Fallrohr

2010

- Raumaufteilung im Obergeschoss
- Insektenschutzgitter für Fenster

2012

- Wintergarten, 3-fach verglaste Fenster, Vollisoliert, inklusive Terrassentür und großen Schiebefenstern

2013

- Haus außen gestrichen inklusive Fensterläden, Fenstern und Türen
- Neuer PV-Wechselrichter + Photovoltaik erweitert

2017

- Kamin Innenrohr für Pelletofen

2018

- Fenster außen gestrichen
- Holzfassaden komplett (Haus und Garage) sowie Garagentor gestrichen
- großes Dachfenster eingebaut

2020

- kleines Dachfenster erneuert

2021

- Wärmepumpe / Erd-Wärmepumpe mit 2 Bohrungen

- Heizkörper eingebaut

2022

- Fensterglas Gästezimmer und Küche erneuert

2023

- Kellerfenster erneuert

- Fensterglas Schlafzimmer erneuert

2024

- Kellerwände teilweise neu verputzt und gestrichen

- Fenster Schlafzimmer erneuert

2026

- Holzfassade (Wetterseite) gestrichen

- Fensterläden gestrichen

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Alles zum Standort

Der Ortsteil Oberthingau gehört zur Gemeinde Unterthingau (PLZ 87647) und liegt in reizvoller Lage im Herzen des Ostallgäus. Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Voralpenlandschaft mit weitläufigen Wiesen, sanften Hügeln und beeindruckenden Ausblicken auf die Allgäuer Alpen. Oberthingau bietet ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und eignet sich besonders für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das Ortsbild zeichnet sich durch traditionelle Allgäuer Bauernhäuser, gepflegte Wohngebäude und eine gewachsene dörfliche Struktur aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Gemeinde Unterthingau sowie zu den umliegenden Städten Marktoberdorf, Kaufbeuren und Kempten, die ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten bieten.

Die landschaftlich attraktive Umgebung eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Langlaufen oder Ausflüge in die nahegelegenen Allgäuer Alpen. Auch verschiedene Seen und Naherholungsgebiete befinden sich in kurzer Entfernung und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität der Region.

Dank der Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit zählt Oberthingau zu den beliebten Wohnlagen im Ostallgäu.

VERKEHR

Oberthingau ist über das regionale Straßennetz gut angebunden und bietet kurze Wege in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Bundesstraße B12: schnelle Verbindung Richtung Kempten, Kaufbeuren und München
Autobahnanschluss A7 (Kempten): gute Anbindung Richtung Ulm und Würzburg
Bahnhof Marktoberdorf ca. 12 km: Bahnverbindungen Richtung Augsburg und München
Busverbindungen: regelmäßige regionale Verbindungen
Rad- und Wanderwege: direkter Anschluss an das umfangreiche Wegenetz im Allgäu

Flughäfen

Memmingen ca. 60 km

München ca. 130 km

Innsbruck (A) ca. 125 km

Friedrichshafen ca. 95 km

INFRASTRUKTUR

Die Grundversorgung erfolgt über die Gemeinde Unterthingau sowie die umliegenden Städte Marktoberdorf und Kaufbeuren. Dort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungsangebote.

Darüber hinaus verfügt die Region über ein aktives Vereinsleben sowie vielfältige kulturelle und traditionelle Veranstaltungen, die das gemeinschaftliche Leben prägen.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG

**Kindergarten und Grundschule Unterthingau
Weiterführende Schulen in Marktoberdorf und Kaufbeuren
Realschulen und Gymnasien in Marktoberdorf, Kaufbeuren und Kempten
Fachhochschule Kempten
Universitäten unter anderem in Augsburg, München und Innsbruck**

ENTFERNUNGEN

**bis Unterthingau ca. 3 km / 5 Minuten
bis Marktoberdorf ca. 12 km / 15 Minuten
bis Kaufbeuren ca. 25 km / 30 Minuten
bis Kempten ca. 30 km / 35 Minuten
bis Füssen ca. 35 km / 40 Minuten
bis Forggensee ca. 40 km / 45 Minuten
bis Garmisch-Partenkirchen ca. 75 km / 80 Minuten
bis München ca. 130 km / ca. 1,5 Stunden
bis Memmingen Flughafen ca. 60 km / ca. 50 Minuten
bis Innsbruck (A) ca. 125 km / ca. 1 Stunde 45 Minuten
bis Zürich (CH) ca. 220 km / ca. 2,5 Stunden
Skigebiete Oberjoch, Tannheimer Tal und Pfronten ca. 35 min entfernt
Skigebiete Oberstdorf ca. 60 min entfernt**

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: fuessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com