

Westendorf

# Hochwertiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26142005



KAUFPREIS: 858.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 842 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf**

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

**Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26142005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>858.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 280 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>11</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 88 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>74.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.08.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1981</b>

Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

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

**Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Mehrgenerationenhaus mit separaten Eingängen bietet großzügigen Wohnraum sowie ein vielseitiges Nutzungskonzept für Familien, mehrere Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine hochwertig ausgestattete Wohneinheit mit durchdachtem Grundriss und großzügigem Raumgefühl. Die exklusive, kürzlich installierte Einbauküche unterstreicht den gehobenen Wohnanspruch. Der direkte Zugang zur Terrasse schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zum Entspannen ein.

Das Obergeschoss bietet eine weitere vollwertige Wohneinheit mit großzügigen Räumen und angenehmer Lichtführung. Auch hier befindet sich eine hochwertige Einbauküche, die den hohen Ausstattungsstandard fortführt. Der überdachte Balkon erweitert den Wohnraum und bietet zusätzlichen Komfort.

Das Kellergeschoss wurde wohnlich ausgebaut und geht weit über klassische Nutzfläche hinaus. Der zusätzliche Souterrain mit separatem Außenzugang eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Gäste, Homeoffice, Hobby oder Arbeiten und Wohnen unter ein.

Die Immobilie präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten und laufend modernisierten Zustand. Zahlreiche Baumaßnahmen, hochwertige Materialien sowie die geschmackvolle Ausstattung unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie und zudem bietet das großzügige Grundstück mit mehreren Außenbereichen viel Raum zur Entfaltung und ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Die ruhige und naturnahe Lage in Westendorf-Dösingen sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und viel Privatsphäre – ideal für alle, die großzügiges Wohnen fernab vom Trubel schätzen.

Die Einbauküche im Obergeschoss steht im Eigentum der derzeitigen Bewohnerin?? ?und ist nach Absprache zu übernehmen. Die Einbauküche im Erdgeschoss ist ebenfalls nach Absprache zu übernehmen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

**Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf**

## **Ausstattung und Details**

- Attraktive Bahnverbindungen durch Zugehörigkeit an den MVV
- Wohnlich ausgebautes Souterrain mit separatem Außenzugang
- 3 Einheiten mit separaten Eingängen
- Gehobener und hochwertiger Ausstattungsstandard
- Exklusive Echt-Holz-Akazienküche im Erdgeschoss (Einbau 2025)
- Maßgefertigte Landhausküche im Obergeschoss (Einbau 2023)
- Hochwertige Bodenbeläge, teilweise Echtholzböden
- Sichtbare Holzbalken mit besonderem Wohncharakter
- Modernisierte Badezimmer im Erd- und Obergeschoss
- Öl-Zentralheizung kombiniert mit elektrischer Fußbodenheizung
- Kaminöfen im Erd- und Obergeschoss
- Dachisolierung erneuert
- Erneuerte Elektrik (2024/2025)
- Balkon sowie mehrere Terrassen und Außenbereiche
- Erneuerte Terrassenüberdachung (2024)
- Regenwasserzisterne vorhanden
- Doppelgarage in Übergröße sowie mehrere Außenstellplätze

**Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im begehrten Allgäu, einer der attraktivsten Wohnregionen Süddeutschlands. Die Region steht für eine hohe Lebensqualität, eine intakte Natur sowie eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe und wirtschaftlicher Stabilität. Die Nähe zu den Alpen, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine sehr gute Infrastruktur machen das Allgäu sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders interessant.

Die Gemeinde Westendorf im Ostallgäu überzeugt durch ihre ruhige, gewachsene Struktur und ein angenehmes, familiäres Umfeld. Die umliegende Region bietet eine gute Anbindung an die Städte Kaufbeuren, Marktoberdorf und Kempten, wodurch sowohl Arbeitsplätze als auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar sind. Gleichzeitig profitieren Sie von der entspannten Atmosphäre eines ländlich geprägten Wohngebiets.

Der Ortsteil Dösingen zeichnet sich durch seine idyllische und naturnahe Lage aus. Hier finden Sie ein ruhiges Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Grundstücken. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität – ideal für Familien, Ruhesuchende oder alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten.

Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohnlage innerhalb von Dösingen. Die Tulpenstraße ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit bietet. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Hier genießen Sie ein entspanntes Wohngefühl in ruhiger Umgebung, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Die ruhige, naturnahe Lage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität – ideal für alle, die großzügiges Wohnen fernab vom Trubel schätzen.

**Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dirk Bolsinger**

---

**Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech**

**Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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