

Sonthofen

# Design trifft Wohnkomfort – Modernisiertes Reihenendhaus mit offenen Wohnwelten

Objektnummer: 25062044



**KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 485 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen**

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

**Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25062044</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>660.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 154 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenendhaus</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>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2017</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1979</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>87.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.01.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1979</b>

Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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: 25062044 - 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)

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

**Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses hochwertig sanierte Reihenendhaus in attraktiver Lage von Sonthofen mit Bergsicht verbindet modernes Wohnen mit energieeffizienter Technik und einem durchdachten Raumkonzept. Die Immobilie präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand und wurde frisch gestrichen.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der ein modernes Wohngefühl mit angenehmer Wohnatmosphäre vereint. Fensterflächen schaffen helle Räume und einen fließenden Übergang ins Freie. Von der weißen, modernen Einbauküche aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Besonderes Augenmerk wurde auf die energetische Sanierung gelegt: Dreifachverglaste Fenster sowie eine moderne Wärmepumpe sorgen für hervorragende Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Ein echtes Highlight ist das großzügig ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein attraktiv gestalteter Rückzugsbereich mit eigenem Bad und Balkon. Sowohl das Badezimmer im Dachgeschoss als auch das zweite Bad im Haus im Obergeschoss überzeugen durch ihre moderne Gestaltung mit eleganten Glasduschwänden und hochwertigem Sichtestrichboden. Die Kombination aus klarer Architektur, modernen Materialien und offenem Raumgefühl verleiht den Bädern einen besonderen, zeitgemäßen Charakter.

Entspannte Stunden genießen Sie sowohl auf der Terrasse im Erdgeschoss, als auch auf den Balkonen im Obergeschoss und Dachgeschoss.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz sowie eine Garage, die zusätzlichen Komfort und praktische Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Immobilie ist sofort verfügbar und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die modernes, energieeffizientes Wohnen in ruhiger und zugleich attraktiver Lage suchen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen**

## **Ausstattung und Details**

- Garage
- Stellplatz
- angenehm großer Garten
- großer Keller
- überdachter Kellerabgang
- Terrasse
- Markise
- 2 Balkone
- Einbauküche
- Wärmepumpe
- dreifach verglaste Fenster und Türen
- Bad mit bodentiefer Dusche + Doppelwaschbecken im Obergeschoss mit Sichtestrichboden
- Duschbad mit Einzelwaschbecken im Dachgeschoss mit Boden in Sichtestrichausführung

**Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen**

## **Alles zum Standort**

Der Luftkurort Sonthofen, im Jahr 2005 zur Alpenstadt des Jahres gekürt, vereint mit seinen nahezu 22.000 Einwohnern in besonderer Weise einen Wirtschaftsstandort mit einer unglaublich reizvollen Umgebung.

Als Kreisstadt des Landkreises Oberallgäu und Knotenpunkt der Region bietet Sonthofen seinen Besuchern und Bürgern ein breit gefächertes Freizeit- und Kulturangebot sowie ausgezeichnete Infrastruktur und Gästebetreuung.

Tradition und Innovation werden in Sonthofen erfolgreich kombiniert und prägen die vielfältige mittelständische Wirtschaftsstruktur. Auch die nahegelegene Wintersportmetropole Oberstdorf und das Oberzentrum des Allgäus Kempten tragen das ihrige zu einer lückenlosen Infrastruktur bei. Eine schnelle Verkehrsanbindung erfolgt über die neu ausgebaute B 19, so ist auch der Int. Allgäu-Airport Memmingen in einer guten halben Stunde zu erreichen.

Dank der touristischen Beliebtheit und entsprechender Strukturen kann eine Vielzahl von Top-Freizeitanlagen, Lift- und Bergbahnen, Pisten und Loipen, Wanderwegen, Golfplätzen u.v.m. in der Freizeit genossen werden. Für Liebhaber von Brauchtum und Kultur bieten auch die vielen Nachbargemeinden ein üppiges Programm: traditionelle Höhepunkte vom Vihscheid über Hörnerschlittenrennen bis hin zur Musik- und Theaterszene. Ein Standort, der Lebensqualität im Besonderen parat hat: inmitten des Naturparks Nagelfluhkette, zwischen Alpee und Grünten, in einer von glitzernden Bergseen gespickten Voralpenlandschaft, die mit Sonnenreichtum verwöhnt.

**Entfernungen in die nächst größeren Städte:**

- Kempten: 27 km
- Oberstdorf: 20 km
- Memmingen: 64 km
- München: 158 km
- Schloss Neuschwanstein: 66 km
- Lindau (Bodensee): 66 km

**Objektnummer: 25062044 - 87527 Sonthofen**

## 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: 25062044 - 87527 Sonthofen**

## **Ansprechpartner**

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

**Peer Hessemer**

---

**Beethovenstraße 9, 87435 Kempten**

**Tel.: +49 831 - 54 07 79 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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