

Waltenhofen

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Objektnummer: 25062041



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

KAUFPREIS: 376.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 433 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

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

Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25062041
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	376.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	197.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.12.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

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

Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen


## Die Immobilie





Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

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

Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und gewachsener Lage von Waltenhofen entfaltet diese Doppelhaushälfte ihren ganz besonderen Reiz. Das im Jahr 1966 erbaute Haus ist eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet und vereint den soliden Charakter seiner Bauzeit mit großzügigem Raumangebot und viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

Die Immobilie bietet viel Platz zum Wohnen und Leben – ideal für Familien, Paare oder alle, die Raum zur Entfaltung schätzen. Im Laufe der Jahre wurde das Haus teilweise modernisiert und kontinuierlich genutzt. Heute präsentiert es sich renovierungsbedürftig, eröffnet dadurch jedoch eine wertvolle Chance: gewachsene Strukturen, eine solide Basis und die Möglichkeit, das Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Schon beim Eintreten treffen Sie auf helle Räume und eine durchdachte Grundrissstruktur, die eine hervorragende Grundlage für modernes Wohnen bietet. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses – ein Ort für gemeinsames Familienleben, der sich mit neuen Ideen individuell gestalten lässt. Ein besonderes Plus ist das ausgebaute Dachgeschoss, das um weiteren nutzbaren Wohnraum sowie ein zusätzliches Bad erweitert wurde. Dieser Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort für ältere Kinder, Homeoffice, Gästezimmer oder private Elternebene.

Für Familien besonders attraktiv ist die familienfreundliche Infrastruktur: Ein Kindergarten befindet sich fußläufig in der Nähe, was den Alltag spürbar erleichtert und kurze, sichere Wege für Kinder ermöglicht.

Der Garten lädt dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern – vom morgendlichen Kaffee bis zu entspannten Abenden im Grünen. Auch hier zeigt sich viel Raum für persönliche Gestaltung und individuelle Ideen.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, die nicht nur komfortable Stellplätze für Fahrzeuge bieten, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Kinderwagen oder Gartengeräte schaffen – ein praktischer Mehrwert für den Familienalltag.

Diese Doppelhaushälfte ist mehr als eine Immobilie – sie ist ein Zuhause mit Vergangenheit und Zukunft. Ideal für Familien, die Platz, Nähe zu Betreuungseinrichtungen und die Chance schätzen, aus einem Haus mit Charakter ihr ganz persönliches Wohnparadies zu schaffen.

Die KI generierten Bilder zeigen Ihnen erste Gestaltungsmöglichkeiten auf.

Konnten wir Ihr Interesse wecken?



Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Ausstattung und Details

- 2 Garagen
- großer Garten
- Balkon
- Terrasse
- Markise
- ausgebauten Dachgeschoss
- 2 Bäder
- großzügige Raumaufteilung
- Einbauküche

Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## Alles zum Standort

Nur ca. 5 km Luftlinie nach Süden von der Allgäu-Metropole „Kempten“ entfernt, liegt die Gemeinde Waltenhofen. Waltenhofen hat mit seinen Ortsteilen Martinszell, Memhölz und Niedersonthofen zusammen rund 9.000 Einwohner und besticht nicht nur durch die optimale Verkehrsanbindung in alle Himmelsrichtungen. Die Nachbarländer Österreich und die Schweiz sind innerhalb einer guten Autostunde zu erreichen. Ein besonderes Ausflugsziel ist der Niedersonthofener See und für die jüngste Generation sicherlich das Lina-Laune-Land (Indoor Spielplatz). Der Gauklerhof in Memhölz ist nicht nur ein beliebter Ort zum Heiraten, sondern lädt neben seinem alljährlichen Adventsmarkt zum Verweilen ein. Ein reges Vereinsleben gibt Ihnen die Möglichkeit sich kulturell, musisch wie auch sportlich zu betätigen. In Waltenhofen ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus gibt es einen Zahnarzt und eine Apotheke. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind mit einem Kaufmarkt, einem Lidl, mehreren Bäckereien und Metzgereien stets vorhanden. Das Bildungsangebot erstreckt sich in Waltenhofen auf einen Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule.

Entfernung in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 9 km
- Oberstdorf: 34 km
- Memmingen: 47 km
- München: 138 km
- Schloss Neuschwanstein: 45 km
- Lindau (Bodensee): 76 km

**Objektnummer: 25062041 - 87448 Waltenhofen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 197.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25062041 - 87448 Waltenhofen

## 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)