

Westendorf

Hochwertiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26142005



KAUFPREIS: 858.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 842 m²

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

Objektnummer	26142005	Kaufpreis	858.000 EUR
Wohnfläche	ca. 280 m²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1981	Nutzfläche	ca. 88 m²
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	74.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1981

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

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 ausgebauter 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com