Marktoberdorf

Solide gebaut - Stilvoll erneuert

Objektnummer: 25062016

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 175 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 678 m²

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

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

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25062016
Wohnfläche	ca. 175 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	122.75 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Ein erster Eindruck

Man merkt es schon beim ersten Schritt durchs Haus: Hier wurde einst solide gebaut – nicht für den schnellen Eindruck, sondern für ein Leben lang. Die Substanz stimmt. Dicke Wände, durchdachte Grundrisse, eine Bauweise, die man heute kaum mehr findet.

Und dann – diese Sorgfalt der letzten Jahre. Nichts wurde dem Zufall überlassen: Fenster, Türen, Böden, Küche – erneuert mit Blick fürs Ganze, nicht bloß fürs Detail. Wo einst Teppich lag, ist heute hochwertiger Vinyl. Wo die Räume früher vielleicht etwas dunkler wirkten, öffnet sich jetzt ein helles, harmonisches Wohnen – nicht durch radikale Umbauten, sondern durch behutsame, kluge Modernisierung.

Die neue Haustür lässt Licht hinein, ohne Offenheit preiszugeben. Die Fußbodenheizung bringt Wärme bis in den Alltag. Die Küche – zeitlos, ruhig, funktional – integriert sich wie selbstverständlich ins Leben. Und doch hat das Haus dabei nichts von seiner ursprünglichen Haltung verloren: Es bleibt ein Zuhause mit Rückgrat.

Das Obergeschoss überrascht mit luftiger Höhe und charmanten Details. Der Kamin im Erdgeschoss fügt sich organisch ein – kein Hingucker, sondern Herzstück.

Draußen ergänzt die gepflegte Gartenanlage das Bild. Die Photovoltaikanlage, ein ausbaufähiger Dachboden über der Garage, ein Whirlpool im Freien – das Haus blickt nach vorn, ohne sich von Trends treiben zu lassen.

Es ist das Zusammenspiel aus Verlässlichkeit und feinem Gespür für zeitgemäßes Wohnen, das dieses Zuhause so besonders macht. Wer Häuser liebt, die nicht nur gut dastehen, sondern gut dastehen bleiben, wird sich hier verstanden fühlen.

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Ausstattung und Details

Allgemeines
- massive Bauweise mit solider Grundsubstanz
- modernisierte Fenster und Türen (teilweise 3-fach verglast)
- hochwertige Bodenbeläge: Vinyl, großformatige Fliesen, Teppich im OG
- Fußbodenheizung im Haus, ausgenommen im Schlafzimmer, Radiatoren ebenfalls vorhanden
- Rollläden an nahezu allen Fenstern
- angenehme Raumhöhen (EG & UG ca. 2,50 m, OG bis zum Dach offen)
- Kamin im Wohnbereich für wohlige Atmosphäre
- Photovoltaikanlagen
- Kabelanschluss vorhanden
- Gas- Brennwertheizung
- laufend modernisiert (u.a. Böden, Küche, Türen, Fußbodenheizung)
- LAN Anschlüsse vorhanden

Erdgeschoss und Obergeschoss
- offener Koch-, Wohn- und Essbereich mit großzügiger Fensterfront
- moderner Kaminofen als zentrales Element
- hochwertige, offene Einbauküche mit integrierter Speis in Schreinerhandwerksausführung
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme, zusätzlich auch Radiatoren vorhanden
- Zugang zur Süd / Ost Terrasse vom Wohnzimmer aus
- Zugang zur Süd / West Terrasse ist auch über das zentrale Treppenhaus möglich
- sehr modernes Gäste-WC mit Fenster
- drei großzügige Schlafzimmer mit gemütlicher Atmosphäre unter dem Satteldach
- Räume teils bis zum Dach offen, dadurch luftiges Raumgefühl
- stylisches Ankleidezimmer
- Wellnessbad für hohe Ansprüche, mit integriertem, verdecktem Abwurfschacht der Schmutzwäsche in den Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Fenster
- moderne Bodenbeläge (Vinyl, Teppich)
- neue Balkontüren und großes Schiebeelement in dreifach-Verglasung

Untergeschoss
- vollständig unterkellert
- beheizte Räume, teilweise wohnlich nutzbar
- großzügige Nutzflächen für Hobbys, Lager oder Hauswirtschaft
- Waschraum mit Anschlüssen

- Wellnessraum mit Saunaanschluss, Dusche und WC

Grundstück

- gepflegter, über Gartenbauer neu geplanter Garten mit Pflanzinseln, Sichtschutz, Beleuchtung auf zwei Ebenen
- zwei Terrassen mit verschiedenen Ausrichtungen: Süd / Ost und Süd / West
- Außenwhirlpool mit integriert in den Gartenbereich
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Starkstromanschluss
- Dachboden über der Doppelgarage nutzbar als Abstellfläche, Zutritt vom Haus aus
- ruhige Wohnlage in gewachsener Nachbarschaft und luftigem Grundstück

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am südlichen Rand von Marktoberdorf, einem lebendigen und zugleich beschaulichen Ort im Herzen des Ostallgäus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, gewachsenen Nachbarschaften und viel Grün – ein Ort, der Ruhe bietet, ohne abseits zu liegen.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Apotheken sowie kleine Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Marktoberdorf selbst verfügt über eine vollständige schulische Infrastruktur – von Kindergärten über Grund- und Realschule bis hin zum Gymnasium. Auch Betreuungsangebote für die Kleinsten sind in ausreichender Zahl und Vielfalt vorhanden.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Vom Bahnhof Marktoberdorf bestehen regelmäßige Zugverbindungen Richtung Kaufbeuren, Füssen und Augsburg. Zusätzlich sorgen Buslinien für eine gute innerstädtische Anbindung sowie Verbindungen in die umliegenden Gemeinden. Über die nahe gelegene Bundesstraße B12 sind die Städte Kempten und Kaufbeuren schnell erreichbar, auch die Anbindung an die Autobahn ist gut – ideal für Berufspendler.

Was diese Lage besonders macht, ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Ob Spaziergänge durch das Wertachtal, eine Radtour entlang der sanften Hügel oder ein Ausflug zum nahen Elbsee – die Möglichkeiten zur Erholung liegen direkt vor der Haustür. Die Allgäuer Alpen, beliebte Wander- und Skigebiete, sowie zahlreiche Seen und Wälder sind in kurzer Zeit erreichbar.

Hier verbindet sich die Ruhe des Ländlichen mit der Verlässlichkeit einer gut organisierten Kleinstadt – ein Wohnort, der gleichermaßen für Familien, Ruhesuchende und aktive Naturliebhaber gemacht ist.

Objektnummer: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 122.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com