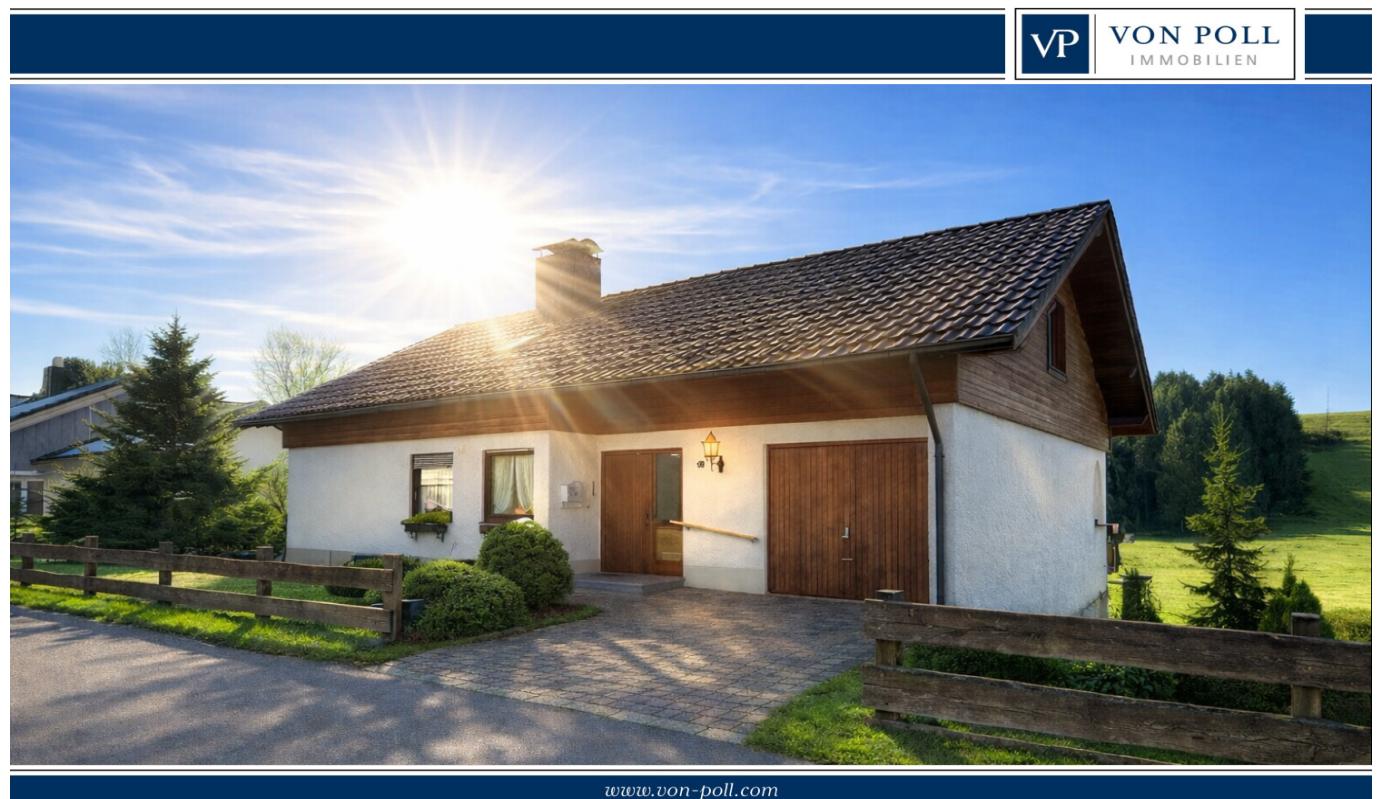


Buchenberg

Ort mit Weitblick und Raum für Ihre Ideen

Objektnummer: 25062045



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 741 m²

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

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

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25062045	Kaufpreis	735.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 19 m ²
Baujahr	1974	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.01.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	244.30 kWh/m ² a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie



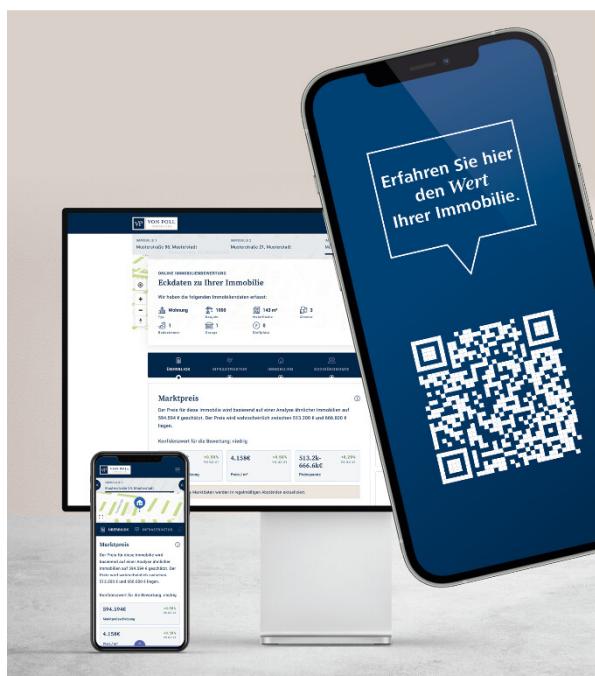
Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

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?

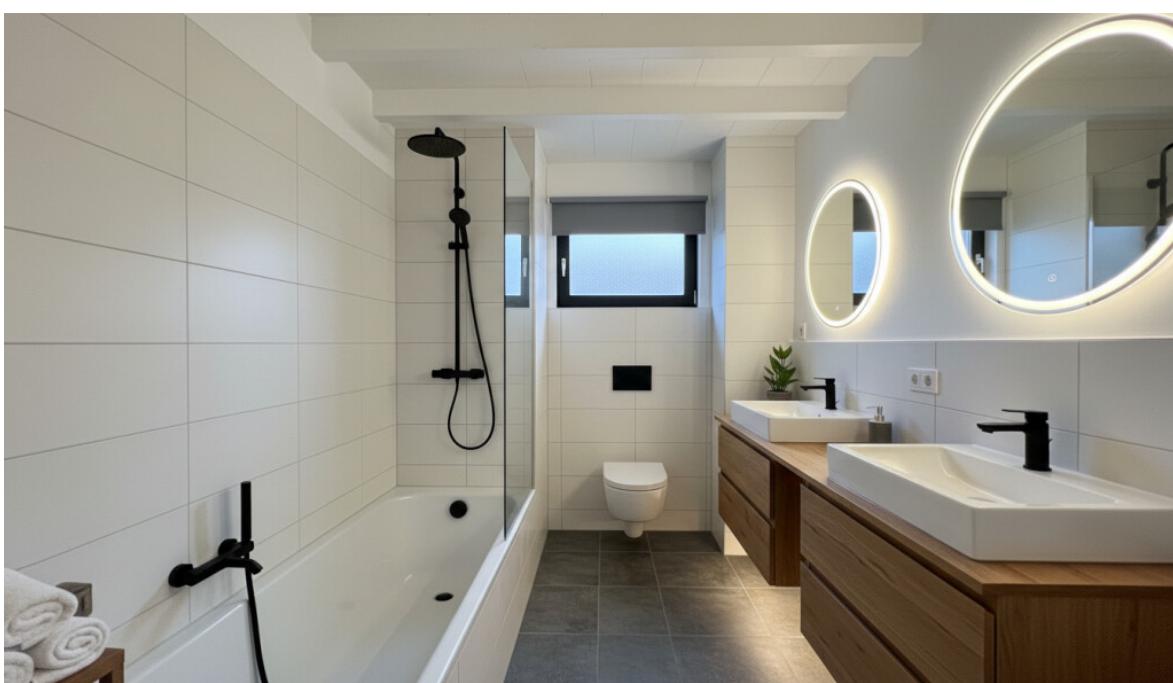
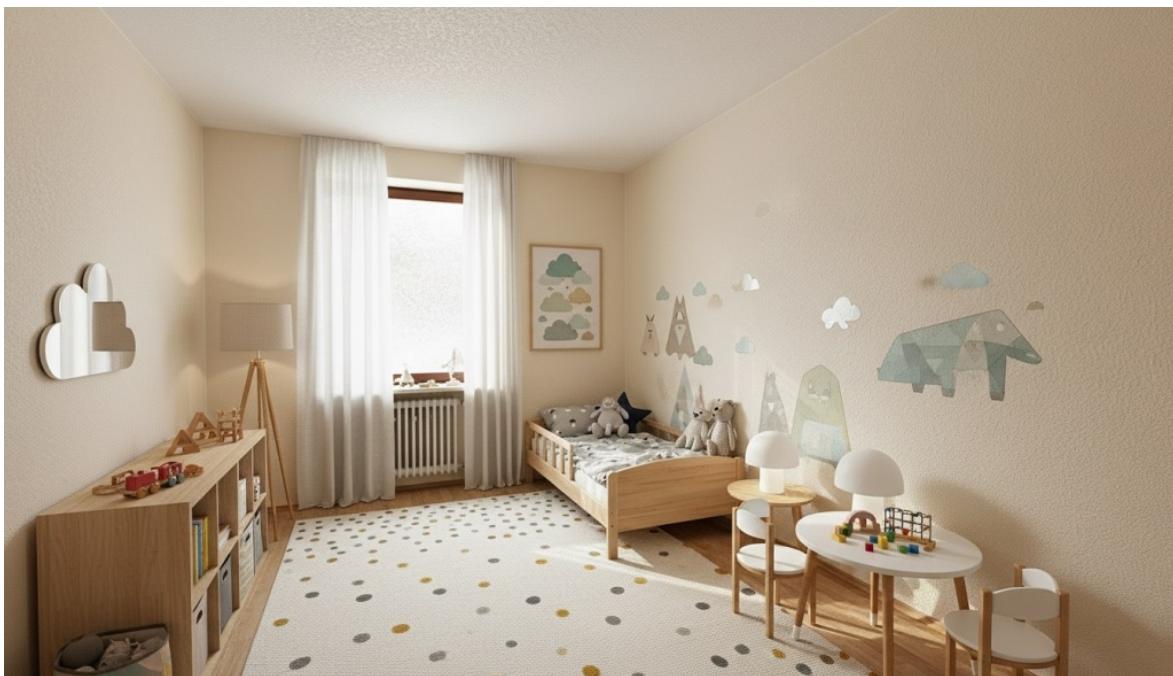
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie



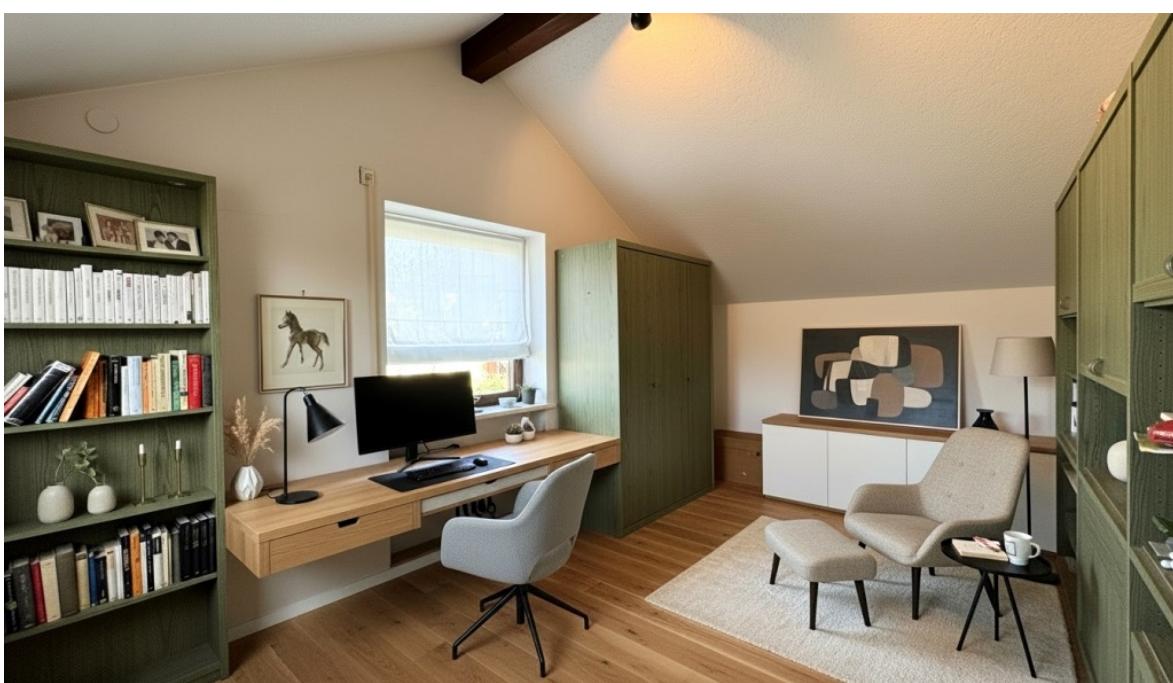
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie



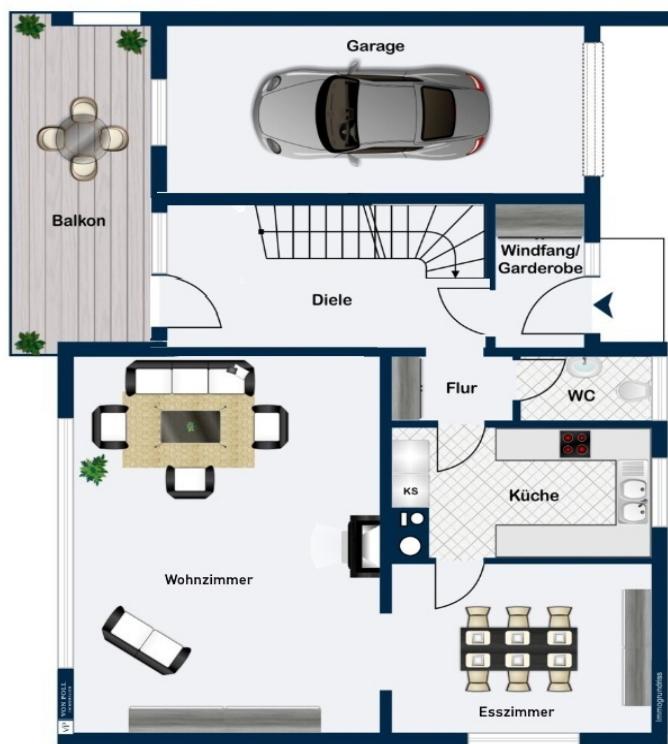
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

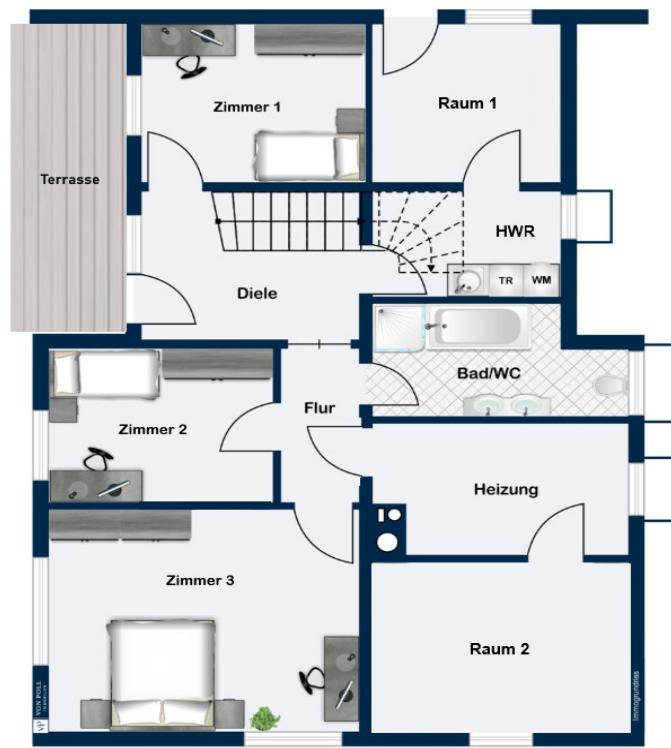
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Ein erster Eindruck

Ein Ort mit Weitblick – Raum für Ihre Ideen in sehr guter Lage von Buchenberg

In einer der schönen Lagen von Buchenberg eröffnet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Diese Immobilie begeistert durch eine fantastische, unverbaubare Aussicht auf Berge und Weite, eine uneinsehbare Position und ein Umfeld, das von Ruhe und Privatsphäre geprägt ist. Eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohngebiet genießen Sie hier ein Wohnen fernab von Hektik – und dennoch fußläufig angebunden an das Leben des Ortes.

Das Haus bietet großzügige Flächen und viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Ob modernes Familienhaus, stilvoller Rückzugsort oder kreatives Wohnprojekt – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen. Der vorhandene Renovierungsbedarf eröffnet Ihnen dabei die Chance, die Immobilie ganz nach Ihren eigenen Wünschen und Ansprüchen zu gestalten und ein Zuhause mit Charakter und Zukunft zu schaffen.

Erste mögliche Gestaltungsideen und über KI generierte Wohnbeispiele eröffnen sich Ihnen im Exposé. Gerne stellen wir Ihnen -nach Rücksprache- die Originalaufnahmen der Innenausstattung zur Verfügung.

Die Kombination aus Top-Lage, beeindruckender Aussicht und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer echten Rarität. Ein Ort, an dem Visionen wachsen können – und aus einem Haus Ihr ganz persönliches Zuhause entsteht.

Ein Platz für neue Ideen.
Ein Zuhause mit Perspektive.

Neugierig geworden? Wir zeigen Ihnen gerne diese besondere Immobilie.

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Ausstattung und Details

- unverbauter Weitblick vom Balkon und der Terrasse, sonnig nach Süden ausgerichtet
 - Kamin gefertigt aus original Steinen vom Grünen
 - großes Grundstück mit über 700 m²
 - Garage
 - wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit Duschbad und vorhandenen Küchenanschlüssen
- Über KI generierte Gestaltungsmöglichkeiten und Wohnbeispiele.
Die Immobilie befindet sich in einem unsanierten Zustand. Die gezeigte Einrichtung von Bädern, Küchen und Möbeln ist KI-gestützt!

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Alles zum Standort

Lage mit Lebensqualität – naturnah, gut angebunden, sofort zum Wohlfühlen

Die Wohnung befindet sich in Buchenberg, einem beliebten Erholungsort im westlichen Allgäu, der für seine hohe Lebensqualität und die unmittelbare Nähe zu Natur und Bergen geschätzt wird. Umgeben von Wiesen, Wäldern und weiten Ausblicken genießen Sie hier ein ruhiges, entspanntes Wohnumfeld mit direktem Zugang zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – vom Wandern über Radfahren bis hin zum Wintersport in den nahen Allgäuer Alpen.

Trotz der ruhigen Lage ist Buchenberg verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Über die B12 sowie die Autobahnen A7 und A980 erreichen Sie in kurzer Zeit Kempten, Memmingen oder auch Marktoberdorf und Kaufbeuren. Der Bahnhof Kempten (Allgäu Hbf) liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet regionale wie überregionale Zugverbindungen. Ergänzt wird die gute Infrastruktur durch regelmäßige Busverbindungen.

Ob als gemütlicher Hauptwohnsitz oder entspannter Zweitwohnsitz – diese Lage ist ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch flexibel und mobil bleiben möchten. Eine freie Schule befindet sich direkt im Ort, weitere Bildungs- und Versorgungsangebote finden sich im nahen Umfeld.

Entfernungen im Überblick:

Kempten (Allgäu) – ca. 10 km .

Sonthofen – ca. 21 km

Memmingen – ca. 32 km

Marktoberdorf – ca. 30 km

Kaufbeuren – ca. 35 km

Flughafen Memmingen (Allgäu Airport)

Verkehrsanbindung:

B12, A7 & A980 – schnelle Erreichbarkeit in alle Richtungen

Bahnhof Kempten (Allgäu Hbf) – ca. 10 km entfernt

ÖPNV – regelmäßige Busverbindungen ins Umland

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 244.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25062045 - 87474 Buchenberg

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