

Isny

# RESERVIERT: Ankommen. Einziehen. Wohlfühlen.

Objektnummer: 26062001



**KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 288,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.402 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny**

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

**Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26062001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>890.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 288,24 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</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>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>saniert</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Balkon</b>

Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>127.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>24.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1972</b>


Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny

## 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)



Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny

## Die Immobilie



**VP 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: 26062001 - 88316 Isny

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny

## Die Immobilie



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: 26062001 - 88316 Isny**

## Ein erster Eindruck

In schöner und ruhiger Wohnlage des Kurstadt?Ortsteils Neutrauchburg von Isny befindet sich diese außergewöhnlich gepflegte Immobilie – ein Zuhause, das vom ersten Moment an ein Gefühl von Helligkeit, Offenheit und Geborgenheit vermittelt. Das im Jahr 1972 erbaute Haus wurde 2018 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem hochwertigen, modernen Zustand mit viel Liebe zum Detail.

Die Immobilie bietet zwei eigenständige Wohneinheiten und eröffnet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, die zusammen wohnen möchten, für ein Zuhause mit zusätzlichem Gästebereich oder für eine Vermietung.

### Hauptwohnung

Die Hauptwohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Sie umfasst eine Wohnküche mit Essbereich, drei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Das große Wohnzimmer mit offenem Kamin schafft eine behagliche, gemütliche Atmosphäre. Ein nachträglich angefügter, nach Süden ausgerichteter Wintergarten mit Vollglasschiebetüren und Heizstrahlern erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und verbindet Innen- und Außenbereich. Umlaufende Balkone und Terrassen bieten zahlreiche Plätze zum Entspannen und eröffnen herrliche Ausblicke in den gepflegten Garten. Hochwertige Vinylböden, verputzte Wände und Decken sowie sorgfältig verarbeitete Türen unterstreichen die Qualität der Ausstattung.

### Einliegerwohnung

Die separate Einliegerwohnung ist geräumig und funktional gestaltet. Sie umfasst drei Zimmer, ein Bad, eine Küche und eine große Terrasse. Vinylböden, verputzte Wände, dreifach verglaste Fenster und Rollläden sorgen für Komfort und Wohlbefinden. Die Wohnung bietet eine attraktive Möglichkeit zur Vermietung oder auch zur Selbstnutzung.

### Ausstattung und Außenbereich

Das Untergeschoss unterteilt sich in einen großzügigen Nutzbereich und die bereits vorgestellte Einliegerwohnung. Drei Räume bieten umfangreiche Stauraum- und Lagermöglichkeiten. Eine Doppelgarage für bis zu drei PKW sorgt für komfortables Parken. Das Erdgeschoss erstreckt sich vollständig oberhalb des Bodenniveaus.

Besonderes Augenmerk verdient der Garten – ein weitläufiges, liebevoll gestaltetes Refugium mit Pool, das zum Verweilen und Wohlfühlen einlädt. Entspannen Sie sich auf den

**sonnigen Terrassen oder in den gemütlichen Sitzbereichen und genießen Sie ungestörte Momente im Grünen. Hochbeete, ein Gewächshaus und ein kindgerechter Spielbereich bereichern den Außenbereich auf charmante Weise. Abgerundet wird das Gartenensemble durch ein Holzblockhaus sowie ein weiteres Gartenhaus im hinteren Grundstücksbereich.**

**Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Sanierung und eine idyllische Lage in Isny.**

**Es ist ein Ort, an dem man sofort ankommt, sich wohlfühlt und das Leben in vollen Zügen genießen kann.**

**Konnten wir Ihr Interesse wecken?**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny**

## **Ausstattung und Details**

### **Haupthaus:**

- Böden & Wände: strapazierfähige Vinylböden, hochwertige Feinsteinfliesen, verputzte Wände, teilweise in Steinoptik
- Fenster & Türen: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Rollläden (teilweise elektrisch), hochwertige Holztürblätter, Verdunklungsplissées in allen Räumen
- Koch- und Essbereich: hell und offen gestaltet mit Zugang zum Wintergarten, elektrische Rollläden
- Küche: maßgefertigte Schreinerküche mit Granitarbeitsplatte, Kochinsel, Neff-Geräten, Keramikspüle, Dunstabzug BORA, indirekte Beleuchtung
- Wohnzimmer: offener Kamin, Fußbodenheizung, Zugang zur Loggia und auf den Balkon
- Schlafzimmer: maßgefertigtes Mobiliar, Fenster mit Rollläden/Plissee
- Badezimmer: bodentiefe Dusche mit Regenbrause, Doppelwaschtisch, Badspiegelschrank, hochwertige Feinsteinfliesen, Fußbodenheizung
- Wintergarten & Außenbereich: Vollglas-Schiebeelemente, Heizstrahler, umlaufende Balkone und Terrassen, satinierte Glasabtrennung mit Edelstahl Geländer
- gepflegter Garten mit überdachtem Pool, Hochbeeten, Kinderspielbereich, Gewächshaus, asiatisch inspirierter Ziergarten
- Nutzungsräume & Technik: Klimaschutztür zum Eingangsbereich, Gasbrennwertheizung, Waschküche, Vorratsräume, Doppelgarage mit elektrischem Tor

### **Einliegerwohnung:**

- Böden & Wände: Vinyl, Fliesen, verputzt
- Fenster & Türen: Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung, manuelle Rollläden, neue Holztürblätter
- Wohnbereich: großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur eigenen Terrasse
- Küche: Einbauküche mit Bauknechtgeräten
- Badezimmer: Vollbad mit Badewanne und Dusche
- separates Gäste WC
- Heizung: Heizkörper

### **getätigte Sanierungen:**

#### **Haupthaus**

- Kernsanierung 2018
- Fußbodenheizung 2018
- Wintergarten 2018
- 3-fach verglaste Fenster 2018
- Gas-Zentralheizung 2022

#### **Einliegerwohnung**

- Sanierung 2018

- Separate Gas-Zentralheizung 2018

**Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny**

## **Alles zum Standort**

Isny beeindruckt mit mächtigen Türmen und einem malerischen Alpenpanorama. Die Stadt blickt auf eine fast 1000 jährige Geschichte zurück, von der ersten urkundlichen Erwähnung 1096 bis zur Gegenwart. „Isny - Stadt der kurzen Wege!“ Diesen Wahlspruch der Stadtväter werden Sie sich hier in Zukunft auch zu Eigen machen können.

Unsere angebotene Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Isny, so dass Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind.

In Wurfweite zur Natur mit Blick auf das malerische Alpenpanorama, eingebettet in gepflegter Nachbarschaft, können Sie in Ihrem neuen Zuhause zukünftig Ihren Wagen stehen lassen. Kleine Einkäufe oder die Verabredungen im Café im historischen Stadtkern erledigen Sie zukünftig wahrscheinlich gerne zu Fuß oder per Rad! Das ganz jährliche Freizeitangebot von Brauchtum bis Hochkultur bietet Ihnen kulturell viel Abwechslung.

**Entfernung in die nächst größeren Städte:**

- Lindau (Bodensee): 47 km
- Kempten: 36 km
- Memmingen: 52 km
- München: 165 km
- Schloss Neuschwanstein: 70 km

**Objektnummer: 26062001 - 88316 Isny**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26062001 - 88316 Isny**

## **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)**