

Unterthingau / Oberthingau

# Ein Zuhause zum Verlieben – Landhauscharme trifft modernen Wohnkomfort

Objektnummer: 26477015



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 847 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau**

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

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26477015	Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1949	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	07.05.2036	Endenergiebedarf	41.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Erdwärme	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

## Die Immobilie

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchprofil anlegen", next to a laptop and a tablet displaying real estate search results. The background is a dark blue gradient.

**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: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

## Die Immobilie



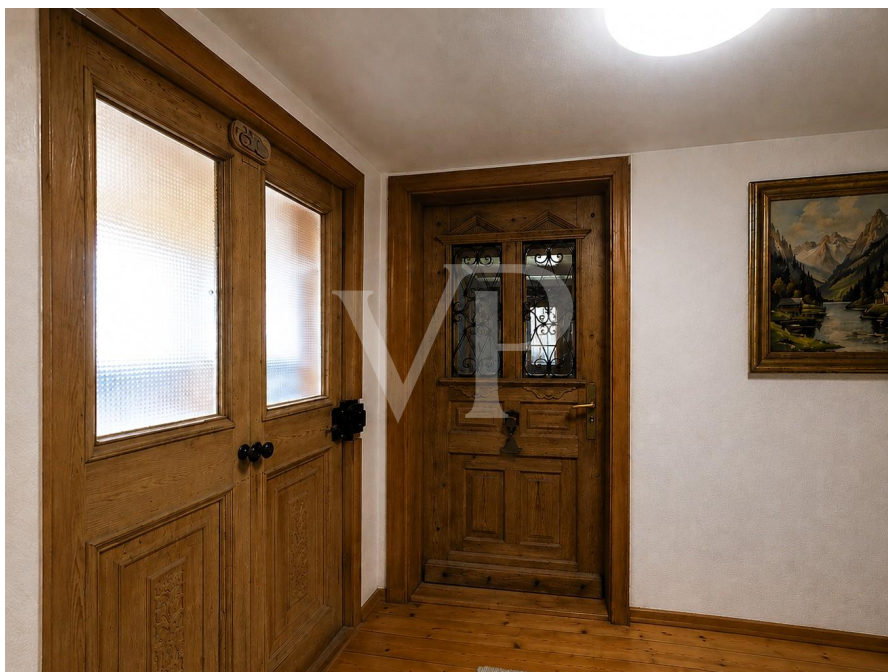
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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?

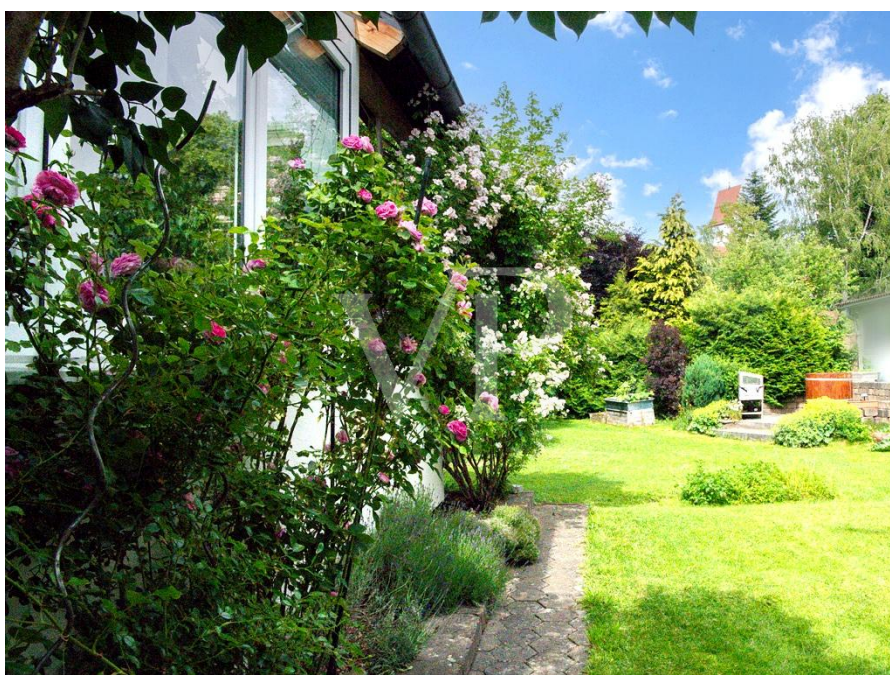
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

**+49 8362 923000**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr. 1-3 | 87629 Füssen  
fuessen@von-poll.com | [www.von-poll.com/fuessen](http://www.von-poll.com/fuessen)

**Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau**

## **Ein erster Eindruck**

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümerin wurden die Innenaufnahmen teilweise digital verändert. Die Bearbeitung erfolgte mithilfe künstlicher Intelligenz (KI).

**Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten, Wintergarten, Sauna und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**

**In ruhiger Wohnlage von Oberthingau erwartet Sie dieses gepflegte und laufend modernisierte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit schön eingewachsenem Garten. Die Immobilie verbindet den besonderen Charme eines traditionellen Landhauses mit modernem Wohnkomfort und bietet viel Platz für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die das Besondere suchen.**

**Besonders hervorzuheben ist der gelungene Erhalt vieler ursprünglicher Stilelemente. Liebevoll erhaltene Holztüren, traditionelle Bauelemente und der charakteristische Landhausstil verleihen dem Haus eine warme und authentische Wohnatmosphäre. Gleichzeitig wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, die den Wohnkomfort nachhaltig steigern.**

**Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Ofen, eine separate Küche, ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC. Der vollisolierte Wintergarten mit großen Schiebeelementen schafft einen fließenden Übergang zum liebevoll angelegten Garten und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise. Im Dachgeschoss befinden sich weitere Wohn- und Schlafräume sowie ein Balkon mit Blick ins Grüne.**

**Das vollständig unterkellerte Haus bietet umfangreiche Nutzflächen. Besonders praktisch ist der separate Zugang vom Keller direkt in den Garten. Zusätzlich befindet sich hier eine Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.**

**Für ein angenehmes Wohnklima sorgen mehrere Heizsysteme: Neben der modernen Erd-Wärmepumpe stehen ein gemütlicher Kachelofen sowie eine zusätzliche Pelletheizung zur Verfügung. Die Kombination aus verschiedenen Heizquellen schafft eine behagliche Atmosphäre und bietet gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität.**

**Der großzügige Garten mit altem Baumbestand, blühenden Sträuchern, überdachter Gartenhütte mit Grillbereich und zahlreichen Sitzgelegenheiten lädt zum Verweilen und Genießen ein. Hier finden Gartenliebhaber, Familien und Erholungssuchende gleichermaßen ihren persönlichen Rückzugsort.**

**In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Investitionen vorgenommen, darunter die**

**Installation und Erweiterung der Photovoltaikanlage, die Dachisolierung, der Bau des Wintergartens, die Erneuerung verschiedener Fenster, die Installation einer Erd-Wärmepumpe sowie umfangreiche Fassaden- und Modernisierungsarbeiten.**

**Ein Haus mit besonderem Charakter, viel Charme und einem außergewöhnlich schönen Garten – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten und dabei Wert auf Wohnqualität, Individualität und eine gepflegte Immobilie legen.**

**Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau**

## **Ausstattung und Details**

### **Ausstattung und Modernisierungen**

**2001**

- Ruku-Sauna installiert
- Elektro-Umbauinstallation  
(Heizkörper erweitert, Steckdosen, Schalter usw.)
- Ruku: Kipptorantrieb Garage
- Alle Dachrinnen / Kupfer neu

**2003**

- Photovoltaikanlage

**2006**

- Dachisolierung

**2009**

- Wohnzimmer vergrößert  
(Wand raus, Terrassentüre neu, Treppenabgang zum Garten mit Geländer)
- Neue Küche inklusive Elektro-Geräte
- Bad EG
- Balkon/Terrasse angelegt
- Dachrinne mit Fallrohr

**2010**

- Raumaufteilung im Obergeschoss
- Insektenschutzgitter für Fenster

**2012**

- Wintergarten, 3-fach verglaste Fenster, Vollisoliert, inklusive Terrassentür und großen Schiebefenstern

**2013**

- Haus außen gestrichen inklusive Fensterläden, Fenstern und Türen
- Neuer PV-Wechselrichter + Photovoltaik erweitert

**2017**

- Kamin Innenrohr für Pelletofen

**2018**

- Fenster außen gestrichen
- Holzfassaden komplett (Haus und Garage) sowie Garagentor gestrichen
- großes Dachfenster eingebaut

**2020**

- kleines Dachfenster erneuert

**2021**

- Wärmepumpe / Erd-Wärmepumpe mit 2 Bohrungen

•Heizkörper eingebaut

2022

•Fensterglas Gästezimmer und Küche erneuert

2023

•Kellerfenster erneuert

•Fensterglas Schlafzimmer erneuert

2024

•Kellerwände teilweise neu verputzt und gestrichen

•Fenster Schlafzimmer erneuert

2026

•Holzfassade (Wetterseite) gestrichen

•Fensterläden gestrichen

**Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau**

## **Alles zum Standort**

Der Ortsteil Oberthingau gehört zur Gemeinde Unterthingau (PLZ 87647) und liegt in reizvoller Lage im Herzen des Ostallgäus. Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Voralpenlandschaft mit weitläufigen Wiesen, sanften Hügeln und beeindruckenden Ausblicken auf die Allgäuer Alpen. Oberthingau bietet ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und eignet sich besonders für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das Ortsbild zeichnet sich durch traditionelle Allgäuer Bauernhäuser, gepflegte Wohngebäude und eine gewachsene dörfliche Struktur aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Gemeinde Unterthingau sowie zu den umliegenden Städten Marktoberdorf, Kaufbeuren und Kempten, die ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten bieten.

Die landschaftlich attraktive Umgebung eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Langlaufen oder Ausflüge in die nahegelegenen Allgäuer Alpen. Auch verschiedene Seen und Naherholungsgebiete befinden sich in kurzer Entfernung und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität der Region.

Dank der Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit zählt Oberthingau zu den beliebten Wohnlagen im Ostallgäu.

### **VERKEHR**

Oberthingau ist über das regionale Straßennetz gut angebunden und bietet kurze Wege in die umliegenden Städte und Gemeinden.

**Bundesstraße B12: schnelle Verbindung Richtung Kempten, Kaufbeuren und München**  
**Autobahnanschluss A7 (Kempten): gute Anbindung Richtung Ulm und Würzburg**  
**Bahnhof Marktoberdorf ca. 12 km: Bahnverbindungen Richtung Augsburg und München**  
**Busverbindungen: regelmäßige regionale Verbindungen**  
**Rad- und Wanderwege: direkter Anschluss an das umfangreiche Wegenetz im Allgäu**

### **Flughäfen**

Memmingen ca. 60 km

München ca. 130 km

Innsbruck (A) ca. 125 km

Friedrichshafen ca. 95 km

## **INFRASTRUKTUR**

Die Grundversorgung erfolgt über die Gemeinde Unterthingau sowie die umliegenden Städte Marktoberdorf und Kaufbeuren. Dort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungsangebote.

Darüber hinaus verfügt die Region über ein aktives Vereinsleben sowie vielfältige kulturelle und traditionelle Veranstaltungen, die das gemeinschaftliche Leben prägen.

## **KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG**

Kindergarten und Grundschule Unterthingau

Weiterführende Schulen in Marktoberdorf und Kaufbeuren

Realschulen und Gymnasien in Marktoberdorf, Kaufbeuren und Kempten

Fachhochschule Kempten

Universitäten unter anderem in Augsburg, München und Innsbruck

## **ENTFERNUNGEN**

bis Unterthingau ca. 3 km / 5 Minuten

bis Marktoberdorf ca. 12 km / 15 Minuten

bis Kaufbeuren ca. 25 km / 30 Minuten

bis Kempten ca. 30 km / 35 Minuten

bis Füssen ca. 35 km / 40 Minuten

bis Forggensee ca. 40 km / 45 Minuten

bis Garmisch-Partenkirchen ca. 75 km / 80 Minuten

bis München ca. 130 km / ca. 1,5 Stunden

bis Memmingen Flughafen ca. 60 km / ca. 50 Minuten

bis Innsbruck (A) ca. 125 km / ca. 1 Stunde 45 Minuten

bis Zürich (CH) ca. 220 km / ca. 2,5 Stunden

Skigebiete Oberjoch, Tannheimer Tal und Pfronten ca. 35 min entfernt

Skigebiete Oberstdorf ca. 60 min entfernt

**Objektnummer: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau**

## **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: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Kleinloff**

---

**Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen**

**Tel.: +49 8362 – 92 30 00**

**E-Mail: [fuessen@von-poll.com](mailto:fuessen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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