

Haldenwang

# Familienidyll mit Garten & Teich

*Property ID: 25062032*



**PURCHASE PRICE: 479.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 586 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## At a glance

Property ID	25062032	Purchase Price	479.000 EUR
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Timber frame
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1991		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	131.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.04.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. A larger smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' and the website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom.



Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## The property



Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## The property





Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## The property



**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)





Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## The property



Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## The property



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## A first impression

In einer angenehmen und ruhigen Wohnlage von Haldenwang wartet dieses Einfamilienhaus darauf, von neuen Eigentümern mit frischem Leben gefüllt zu werden. Das großzügige Grundstück mit seinem liebevoll angelegten Garten und einem kleinen Teich bietet viel Raum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern – ein schönes Fleckchen Erde, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Das Haus wurde Anfang der 90er Jahre erbaut und strahlt eine behagliche, zeittypische Atmosphäre aus. Man spürt, dass hier viele schöne Jahre verbracht wurden – und dass es nun darauf wartet, sanft in die nächste Wohnphase begleitet zu werden.

Die Aufteilung ist angenehm und praktisch: ein einladender Wohn-/Essbereich mit Blick ins Grüne sowie eine geräumige Küche mit Platz für einen Frühstückstisch vermitteln Ruhe und Geborgenheit vermitteln.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafräume und das große Vollbad; Ideal für eine Familie oder um Gäste willkommen zu heißen.

Ein Haus mit viel Potenzial – ideal für alle, die ein solides Fundament suchen und es Schritt für Schritt in ihr ganz persönliches Zuhause verwandeln möchten.



Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## Details of amenities

### Allgemeine Angaben

- Baujahr: 1991, Holzständerbauweise mit Satteldach
- Fenster: Holz, zweifach verglast, mit Rollläden
- Böden: Laminat, Fliesen, Kork, Parkett
- Heizung: Gas-Zentralheizung (Erdgas E) und Grundofen
- Terrasse, Gartennutzung mit kleinem Teich

### Erdgeschoss

- Wohnbereich mit Grundofen und Zugang zur Terrasse
- Küche mit Einbauküche
- Gäste-WC
- Bodenbeläge: überwiegend Laminat und Fliesen
- Raumhöhe ca. 2,50 m

### Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badmöbeln Badewanne und Dusche
- Raumhöhe bis 2,50 m

### Untergeschoss

- Voll unterkellert
- Abstell- und Lagerraum
- Waschküche
- Heizungs- und Werkraum
- Hobbyraum
- Raumhöhe ca. 2,25 m

Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## All about the location

Haldenwang hat ca. 3.800 Einwohner und liegt nord-östlich von Kempten in hügeliger Voralpenlandschaft oberhalb des Illertals. Die Gemeinde besteht aus der Ortschaft Haldenwang, dem Ortsteil Börwang und einer Vielzahl von kleinen Weilern.

Zu den Sehenswürdigkeiten gehören im Ortskern Haldenwang selbst (Rathaus, Kirche, Dorfplatz), die Pfarrkirche St. Theodor und Alexander, die Leonhardi Kapelle in Börwang, die Burgruine Wagegg, wovon man eine wunderbare Aussicht hat bzw. die Allgäuer Bergkulisse förmlich spüren kann.

Als Freizeitaktivitäten bietet Haldenwang ein Naturbad am Sportzentrum mit frischem Quellwasser, zahlreiche Wanderwege mit Aussichtspunkten und gut ausgebaute Radwege mit optimaler Anbindung an überörtliche Rad-bzw. Wandertouren. Ebenso werden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und von den ortsansässigen Vereinen Freizeitaktivitäten angeboten.

In beiden Ortsteilen ist ein Dorfladen vorhanden, sowie in Haldenwang zusätzlich noch eine Bäckerei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der nahegelegenen Ortschaft Dietmannsried oder in der Stadt Kempten.

Eine Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule mit Option zur Mittags- und Ferienbetreuung sind im Ort vorhanden.

Eine haus- und zahnärztliche Versorgung ist im Ort ebenfalls sichergestellt.

Entfernungen in die nächsten größeren Städte:

- Kempten: 11 km
- Oberstdorf: 54 km
- Memmingen: 30 km
- München: 127 km
- Füssen (Schloss Neuschwanstein): 56 km
- Lindau (Bodensee): 72 km

Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 131.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



Property ID: 25062032 - 87490 Haldenwang

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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