

Amtzell

Ein Ort zum Ankommen - Wohnungseigentum mit traumhaftem Garten in idyllischer Lage!

Property ID: 26258009



PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189,41 m² • ROOMS: 6.5

Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

At a glance

Property ID	26258009	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 189,41 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6.5	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	2	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1981	Usable Space	ca. 144 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	79.11 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.06.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1981

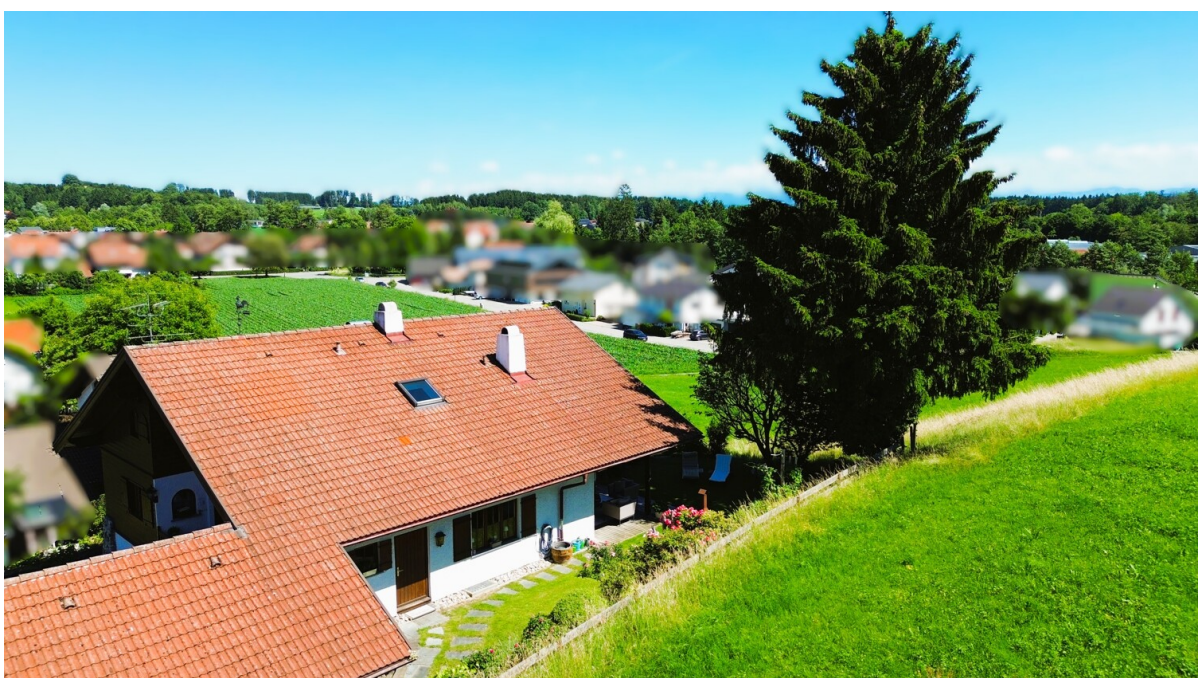
Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



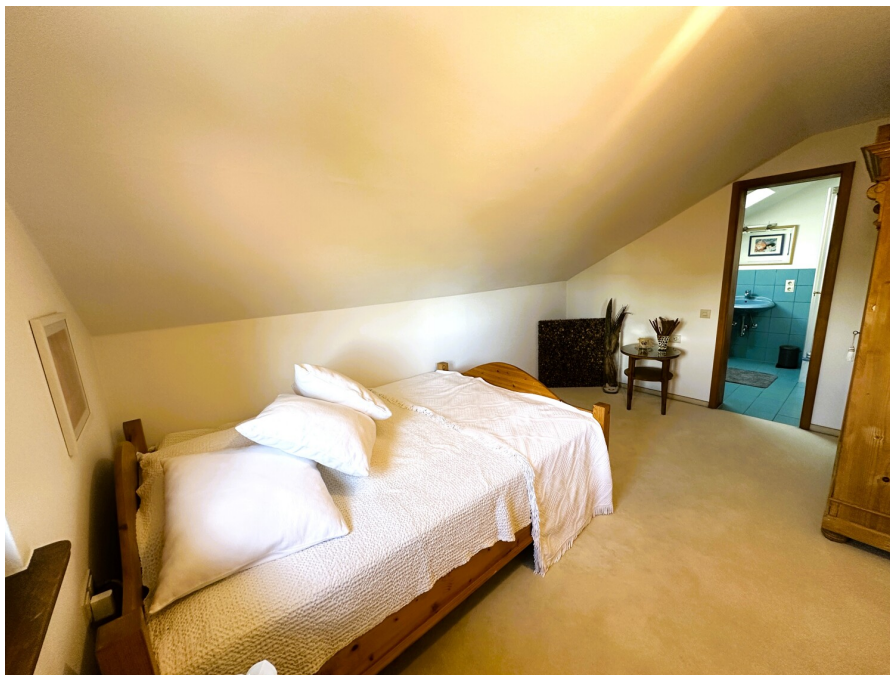
Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



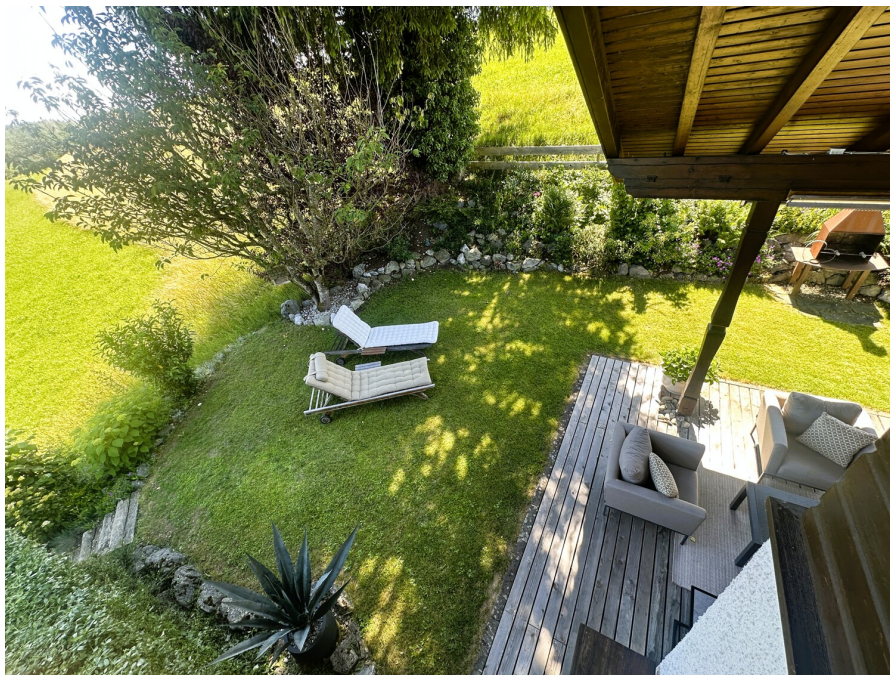
Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

The property



Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

A first impression

Wohnen wie im eigenen Haus – stilvolles Wohnungseigentum mit traumhaftem Garten und Bergblick!

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint den Charme eines Einfamilienhauses mit den Vorzügen von Wohnungseigentum. Das im Jahr 1981 erbaute Wohnhaus wurde in Wohnungseigentum aufgeteilt; die ursprünglich vorhandene Einliegerwohnung wurde bereits separat veräußert. Eine entsprechende Teilungserklärung liegt vor.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m² inklusive der anteiligen Terrassen- und Balkonflächen überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Grundrissgestaltung, ein behagliches Wohnambiente im Landhausstil sowie zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails. Die Wohnräume präsentieren sich in einem modernisierten Zustand und werden von edlen Holzböden geprägt, die dem Zuhause eine warme und einladende Atmosphäre verleihen.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich präsentiert sich als Mittelpunkt des Hauses. Eine große Flügeltüre ermöglicht eine elegante Trennung der beiden Bereiche und verleiht den Räumen zugleich Offenheit und Struktur. Der rustikale Kachelofen sorgt für eine besondere Wohnlichkeit und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die separate Küche verfügt über einen zusätzlichen kleinen Essplatz und bietet direkten Zugang zum Balkon – der perfekte Ort für den ersten Kaffee am Morgen.

Im Erdgeschoss ergänzt ein weiteres Zimmer das Raumangebot. Dieses wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt und eignet sich ebenso hervorragend als Gästezimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort für das Homeoffice.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei komfortable Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad en Suite. Das Hauptschlafzimmer wird durch eine angrenzende Ankleide mit direktem Zugang zum Bad sowie einen privaten Balkon ergänzt.

Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Bergblick sowie einen unverbaubaren Weitblick ins Grüne, der zu jeder Jahreszeit begeistert.

Ergänzt wird das attraktive Raumangebot durch einen Abstellraum sowie zusätzliche Dachraumflächen sowie einen Teildachboden im Dachgeschoss, der praktische Stauraum für die Dinge des täglichen Lebens schaffen.

Ein weiteres Highlight ist der traumhaft angelegte Gartenbereich, der viel Privatsphäre bietet und zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit eigener Zufahrt. Die Garage ist überbaut und bietet dadurch zusätzliche Nutzfläche, die sich ideal als Stauraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten eignet.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Wohngefühl eines Einfamilienhauses schätzen und gleichzeitig die Vorteile von Wohnungseigentum genießen möchten – inmitten einer idyllischen Umgebung mit herrlicher unverbaubarer Aussicht ins Grüne und auf die Berge. Großzügige Platzverhältnisse, die hochwertige Ausstattung, zusätzliche Nutzflächen sowie die besondere Lage machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit außergewöhnlichem Wohlgefühlcharakter.

Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

All about the location

Amtzell besticht als kleine, wohlhabende Gemeinde im Landkreis Ravensburg durch ihre hohe Lebensqualität und eine stabile Bevölkerungsentwicklung, die besonders von jungen Familien und Pendlern in die wirtschaftsstarke Bodensee- und Oberschwaben-Region getragen wird. Die idyllische Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem sicheren Umfeld, das durch eine sehr niedrige Kriminalitätsrate geprägt ist. Amtzell bietet somit die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und der Nähe zu urbanen Zentren, was es zu einem begehrten Standort für Familien macht, die Wert auf eine harmonische Lebensgestaltung legen.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien geborgen fühlen können. Die vorhandene Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet und schafft ein Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven vereint. Amtzell überzeugt mit einem dörflichen Charakter, der durch behutsame städtebauliche Entwicklungen bewahrt wird, und bietet zugleich moderne Wohnformen, die den Ansprüchen von Familien gerecht werden. Die ruhige Nachbarschaft und die naturnahe Umgebung laden zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung im Freien ein – ein idealer Rahmen für Kinder, um aufzuwachsen und sich frei zu entfalten.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen, die den Alltag bereichern und das Familienleben erleichtern. Die Bildungslandschaft umfasst mehrere Kindergärten, wie das Sonnenblumenhaus und die Kinderkrippe St. Gebhard, sowie das Ländliche Schulzentrum Amtzell, das in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Für die medizinische Versorgung sorgen die Schloss-Apotheke sowie weitere Ärzte in der Umgebung, die in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar sind, etwa von der Haltestelle Amtzell Kirche, die nur fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt. Auch Freizeitangebote wie der nahegelegene Spielplatz und die Kletterhalle Amtzell, beide in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar, bieten Kindern abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Bewegung und zum Spielen. Für gemeinsame Familienausflüge laden zudem idyllische Parks und Sportstätten in der Umgebung ein. Die fußläufig erreichbaren Cafés und Restaurants, darunter das Bar Bistro Boulevard und das Restaurant Da Pino, schaffen angenehme Treffpunkte für entspannte Stunden mit der Familie.

Amtzell ist somit ein Ort, der Familien nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft und eine hervorragende Infrastruktur für Bildung, Gesundheit und Freizeit. Hier finden Familien den idealen Lebensmittelpunkt, der Raum für Wachstum, Geborgenheit und gemeinsame Zukunftsperspektiven schafft.

Property ID: 26258009 - 88279 Amtzell

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: ravensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com