

Weitnau

## Experiencia de vida en Allgäu en dos niveles

*Número de propiedad: 25062027*



**PRECIO DE COMPRA: 415.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## De un vistazo

Número de propiedad	25062027	Precio de compra	415.000 EUR
Superficie habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2002	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.07.2028	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propiedad

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propiedad



Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## Una primera impresión

En una ubicación tranquila y agradable, a pocos pasos del centro de Weitnau, este apartamento dúplex, impecablemente cuidado, ocupa la planta baja y el piso de una casa adosada armoniosamente integrada. El entorno es verde, acogedor y consolidado, un lugar donde se sentirá como en casa al instante. El apartamento se distribuye en dos plantas y ofrece una distribución bien diseñada, ideal para parejas, familias pequeñas o quienes deseen combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Al entrar, la luminosa sala de estar crea una agradable sensación de amplitud. Los amplios ventanales inundan el espacio de luz natural, y desde aquí se accede directamente a la terraza y al jardín privado contiguo, un remanso de paz, perfecto para relajarse al aire libre. La cocina independiente está cómodamente amueblada y cuenta con un pequeño comedor junto a la ventana. En la planta superior, encontrará varias habitaciones bien proporcionadas que pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. Un baño completo con ducha completa la estancia. Una característica especialmente práctica: el apartamento tiene acceso directo al aparcamiento subterráneo comunitario. Su propia plaza de aparcamiento y dos sótanos independientes ofrecen espacio de almacenamiento adicional y comodidad, una ventaja muy valiosa, especialmente en el día a día. La ubicación del apartamento combina una agradable privacidad con fácil acceso a pie a tiendas, farmacia, restaurantes y transporte público. Rodeado por las ondulantes colinas de la región de Algovia, Weitnau también ofrece una amplia gama de opciones de ocio y recreación a un paso.

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## Detalles de los servicios

- direkter Zugang vom Untergeschoss in die Tiefgarage
- zwei Kellerräume direkt begehbar in der Wohnung
- Waschmaschine und Trockner im eigenen Untergeschoss
- Nahwärme seit 2024
- zwei Wohnebenen: Wohnen wie im Reihenhaus
- großzügiger Wohn- / Essbereich
- Einbauküche
- Baderneuerung in 2019
- Erneuerung Glasschiebetür in 2019
- Balkon und Terrasse
- eigener Gartenanteil
- eigener Hauseingang führt direkt in die Wohnung

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## Todo sobre la ubicación

Die Marktgemeinde Weitnau mit seinen umliegenden Weilern liegt im westlichen Teil des Oberallgäus zwischen Kempten und Oberstaufen und wurde erstmals im 8. Jahrhundert erwähnt. Die lebendige und behutsam wachsende Gemeinde -inzwischen zum Luftkurort geadelt- ist geprägt von der grünen Voralpenlandschaft mit ihren saftigen Wiesen und sanften Bergen. Eine sehr gute Infrastruktur und diverse Sporteinrichtungen nebst einer 18-Loch-Golfanlage lassen kaum Raum für Wünsche. Für die Kleinsten stehen neben dem Kindergarten und der hiesigen Volksschule diverse Spielmöglichkeiten im Ort und in der näheren Umgebung zur Verfügung, so z. B. im Winter das Skigebiet Schwärzenlifte in Eschach. Und wer gut zu Fuß ist, kann auf den Spuren vom Alpkönig oder auf dem Jakobusweg bis in die nächsten Ortschaften wandern. Wenn es etwas flotter gehen soll, sorgt die hervorragende Verkehrsanbindung dafür, daß Sie die nächst größeren Städte Isny, Kempten oder Immenstadt innerhalb von 10 bis 20 Minuten erreichen können.

Entfernung in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 12 km
- Memmingen: 54 km
- München: 145 km
- Lindau (Bodensee): 53 km
- Schloss Neuschwanstein: 50 km

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25062027 - 87480 Weitnau

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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