

Isny im Allgäu – Isny

# RESERVADO: El hogar no es un lugar, es esta casa.

Número de propiedad: 25062038



PRECIO DE COMPRA: 660.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125,38 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 370 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

- 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: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25062038                                       |
| Superficie habitable | ca. 125,38 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 1997                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 660.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2014                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados                                                |

Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 21.10.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 126.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1997                   |

Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La propiedad



Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La propiedad



Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La propiedad



| Objekt   | Marktpreis | Verkaufspreis | Unterschied |
|----------|------------|---------------|-------------|
| Objekt 1 | 120.000 €  | 115.000 €     | -5.000 €    |
| Objekt 2 | 150.000 €  | 145.000 €     | -5.000 €    |
| Objekt 3 | 180.000 €  | 175.000 €     | -5.000 €    |

**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)

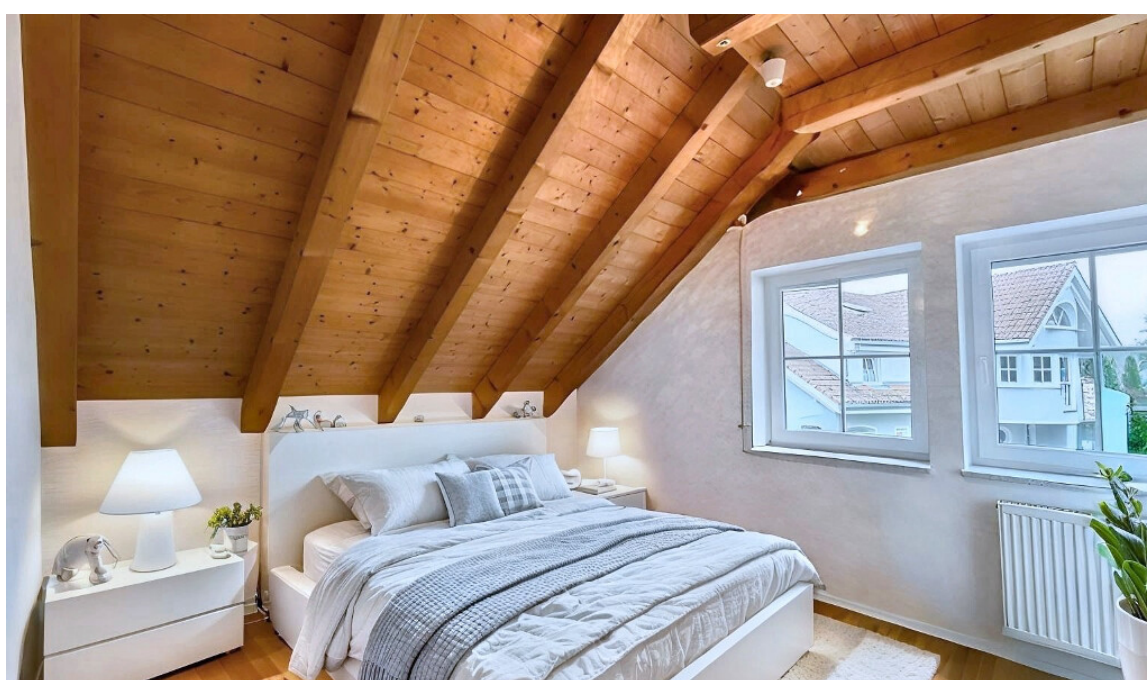
Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La propiedad



Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La propiedad



Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## 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: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La propiedad



Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Una primera impresión

En esta excepcional casa adosada, se percibe inmediatamente que todo está en su sitio. Luminosa, abierta y acogedora, esta atractiva propiedad le da la bienvenida: moderna pero con mucho carácter. Completamente renovada en 2014 con gran atención al detalle y al estilo, irradia una elegancia atemporal y sobria. Nada más entrar, se percibe su ambiente especial: estancias luminosas, elegantes suelos, ventanas parcialmente ampliadas y nuevas escaleras de madera crean una atmósfera que combina a la perfección calidez y modernidad. El salón, comedor y cocina de planta abierta es el corazón de la casa: un lugar donde familiares y amigos se reúnen, cocinan, se divierten y disfrutan. La cocina, equipada atemporal y de alta calidad, con lavavajillas Miele, placa de inducción Neff, horno y vaporera Siemens, y sistema de extracción de humos externo, impresiona por su funcionalidad y diseño. Desde aquí, se accede directamente a la terraza recién ajardinada y al hermoso jardín, perfecto para disfrutar de las cálidas tardes de verano, desayunar con los primeros rayos de sol o relajarse contemplando la vegetación. El baño es un verdadero punto culminante: azulejos de porcelana de alta calidad, grifería moderna y un estilo limpio y minimalista crean una atmósfera que recuerda a un hotel boutique. La sensación de amplitud se extiende a las plantas superior y ático. Las vigas vistas confieren carácter a las habitaciones y una sensación acogedora y acogedora bajo el techo. Cabe destacar especialmente el dormitorio con vestidor independiente y la galería reformada. Esta galería ofrece múltiples usos, ya sea como espacio de trabajo para oficina en casa, una fantástica zona de juegos para niños o un refugio personal para disfrutar de sus propios intereses. Le encantará este espacio. El exterior de la casa es igualmente impresionante: recién pintado en 2014 y con un jardín bien cuidado que invita a la relajación. La ubicación es tranquila e idílica, con fácil acceso a pie a la zona de Schächele y al centro de Isny, ideal para quienes aprecian tanto la naturaleza como la vida urbana y buscan una ruta cómoda para pasear al perro.

Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Detalles de los servicios

- moderne Einbauten im Straßengeschoss
- eine Klimaschutztür trennt den Kellerbereich vom Eingangsbereich
- Terrassentür, als auch großes Fenster bei der Galerie verfügen über ein Fliegengitter
- großer Outdoorschrank im Garten
- schön angelegter, gepflegter Garten mit großem Terrassenbereich
- Fenster mit Sprossen
- Kabelanschluss
- Wohn- und Essbereich mit Glastüren (im Essbereich zum Schieben)
- Schlafzimmer mit begehbare Ankleide. Diese ist mit maßgefertigtem Mobiliar ausgestattet
- Schlafzimmerfenster mit Pollenfiltereinsätzen für Allergiker
- Verdunklungsplissées oder Rollläden in den Schlafräumen
- Einbauküche weiß mit Miele Spülmaschine, Neff Induktionskochfeld, Abzug nach außen
- elektrische Rollläden in der Küche
- teilweise sichtbare Holzdecken
- im Haus verlegtes hochwertiges Eichenparkett
- Badausstattung: bodentiefe Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken mit passendem Unterschrank, Badspiegelschrank, hochwertige Feinsteinfliesen, Wandheizung im Duschbereich
- Fußbodenheizung im Bad
- Funkschalter in der Galerie
-

Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## 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)