

Halblech

## Casa de campo modernizada con un gran jardín y un elegante espacio habitable.

Número de propiedad: 25477046



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

PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25477046 - 87642 Halblech

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25477046 - 87642 Halblech

## De un vistazo

Número de propiedad	25477046	Precio de compra	1.250.000 EUR
Superficie habitable	ca. 270 m <sup>2</sup>	Casa	Casa rural
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2007	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25477046 - 87642 Halblech

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	01.09.2031	Consumo de energía final	38.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25477046 - 87642 Halblech

## Una primera impresión

Esta casa de campo modernizada, construida en 2007, se asienta sobre una generosa parcela de aproximadamente 1200 m<sup>2</sup> y combina la comodidad de una vivienda contemporánea con amplios espacios. La superficie habitable de unos 270 m<sup>2</sup> ofrece amplio espacio para familias o parejas exigentes que valoran una vivienda bien cuidada y de alta calidad. La casa unifamiliar presume de una distribución bien diseñada y funcional, distribuida en un total de ocho habitaciones. En la planta baja, le da la bienvenida un gran recibidor con un luminoso recibidor. Desde aquí, se accede al espacioso salón, que ofrece una variedad de opciones de mobiliario y cuenta con grandes ventanales con agradables vistas a la vegetación circundante. Junto al salón se encuentra el comedor de planta abierta, que se integra a la perfección con la moderna cocina. Esta está equipada con muebles empotrados de alta calidad y electrodomésticos de marca, lo que garantiza una experiencia culinaria confortable. Cuatro amplios dormitorios ofrecen a cada residente un rincón privado. También se pueden incorporar fácilmente habitaciones de invitados o un estudio independiente. Tres modernos baños, uno de ellos en suite, cuentan con sanitarios selectos y duchas a ras de suelo. El uso de materiales elegantes y un diseño coherente realzan la alta calidad de los acabados. Un aseo adicional para invitados mejora la comodidad diaria. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones, tanto por dentro como por fuera. La última reforma integral se completó en 2021, incluyendo la renovación de suelos, revestimientos de paredes y sistemas técnicos, incluyendo un sistema de calefacción con bomba de calor de última generación. Este sistema garantiza una calefacción energéticamente eficiente y respetuosa con el medio ambiente en toda la casa. Las ventanas de PVC con doble acristalamiento y las persianas eléctricas completan el diseño de la casa. Numerosas características adicionales completan la oferta: un lavadero con prácticos trasteros empotrados, un trastero y un garaje doble con acceso directo a la casa ofrecen amplio espacio de almacenamiento y permiten un acceso cómodo a cualquier hora del día. El espacioso jardín invita a relajarse al aire libre y ofrece la posibilidad de diseñar su propio paisajismo. La ubicación de esta casa de campo combina las ventajas de la vida rural con un excelente acceso a infraestructuras, comercios y transporte público. Se puede llegar fácilmente a escuelas, guarderías e instalaciones médicas en coche o bicicleta. Esta casa de campo es ideal para quienes valoran la amplitud, la tecnología moderna y las comodidades de alta gama. Le invitamos a concertar una visita personal para que conozca de primera mano las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25477046 - 87642 Halblech

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 38.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25477046 - 87642 Halblech

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sebastian Kleinloff

---

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen  
Tel.: +49 8362 – 92 30 00  
E-Mail: [fuessen@von-poll.com](mailto:fuessen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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