

Waltenhofen / Hegge

Vie moderne - Vie durable 'Am Illerbogen'

CODE DU BIEN: 25062022



PRIX D'ACHAT: 730.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 161 m²

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062022
Surface habitable	ca. 173 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2018
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	730.000 EUR
Type de bien	Maison en bande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

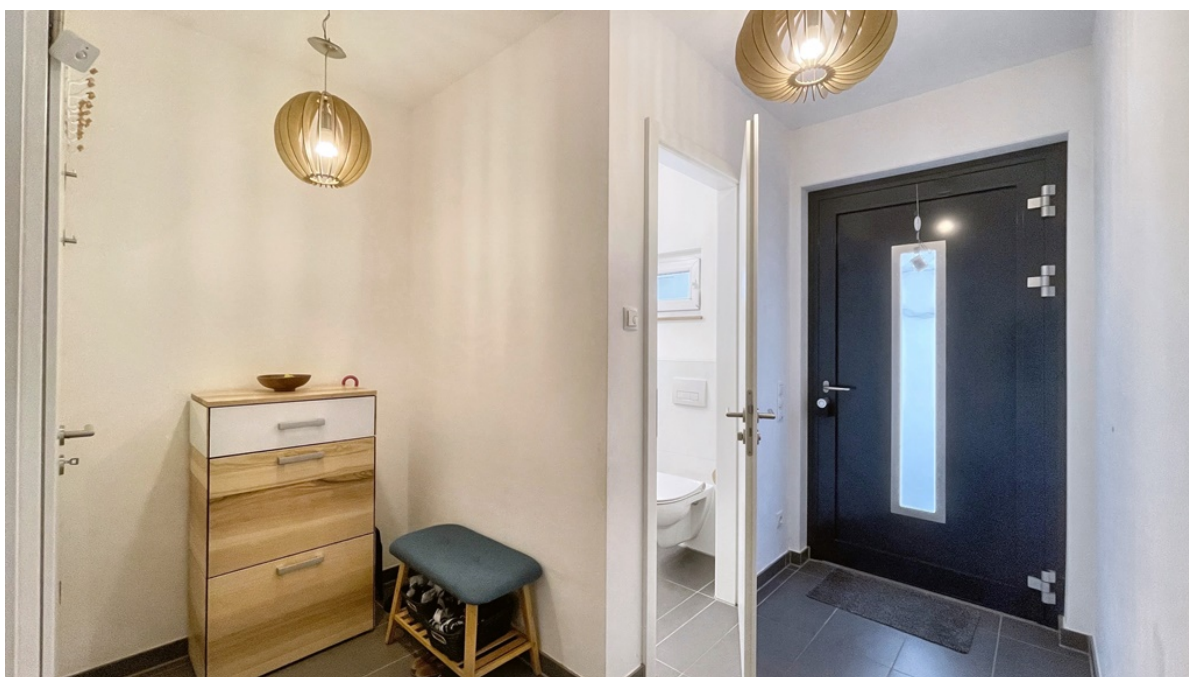
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétique valable jusqu'au	19.07.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	74.70 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

La propriété



CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

La propriété



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?

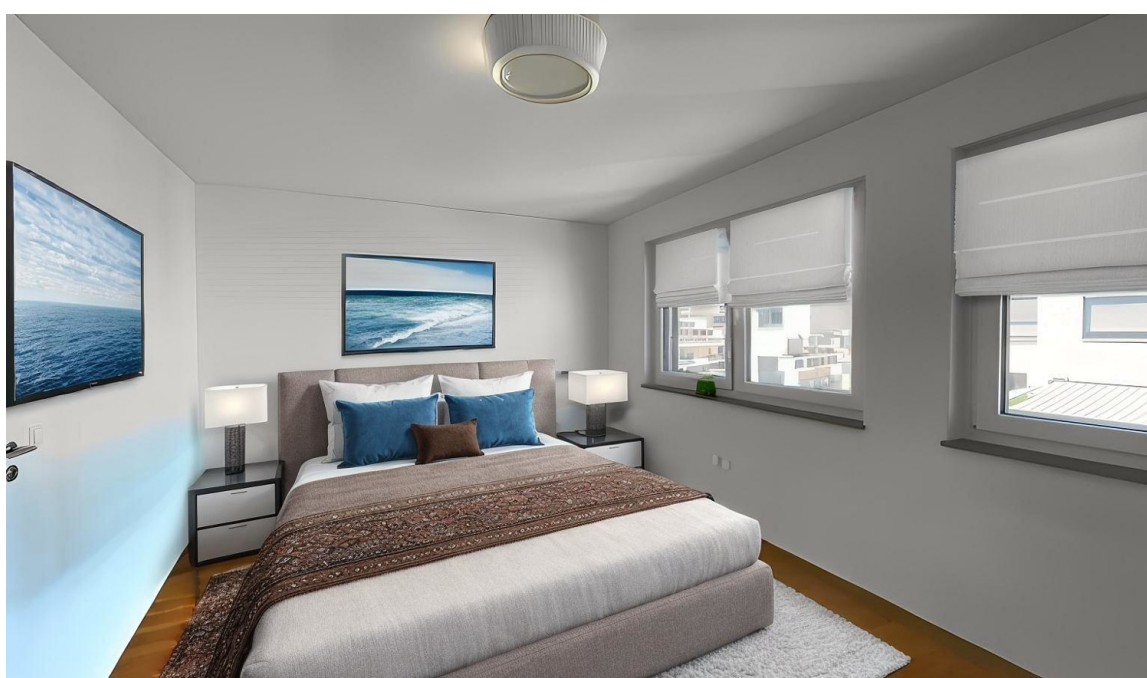
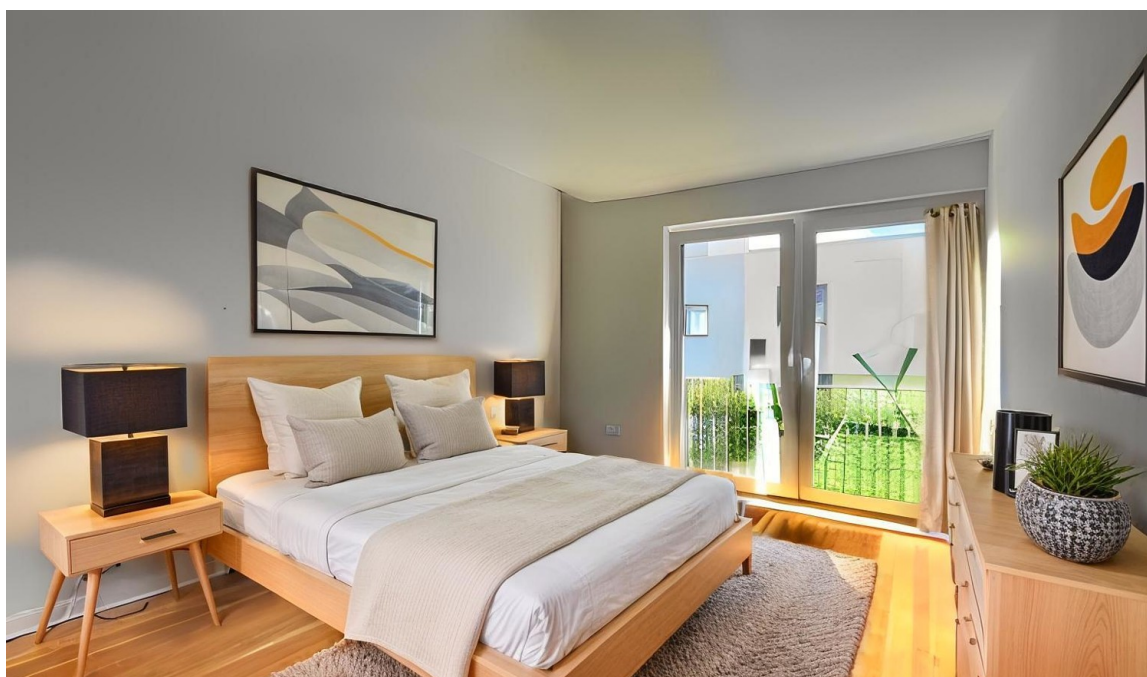
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

La propriété



CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

La propriété



CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Une première impression

Un lieu qui évolue avec vous – avec la vie, avec les gens, avec la famille. Cette maison, située dans le quartier résidentiel familial « Am Illerbogen », réunit tous les atouts d'une vie de famille moderne : un espace accueillant, une structure pour le quotidien et des valeurs durables. Dès l'entrée, on est frappé par la clarté de l'architecture et la fluidité naturelle des pièces. Le vaste séjour du rez-de-chaussée est bien plus qu'un simple espace fonctionnel : c'est un lieu de rencontre, un havre de paix, un véritable théâtre pour la vie de famille. Petit-déjeuner en famille, soirée jeux ou simple moment de calme : tout y est propice à de véritables moments de partage. La cuisine ouverte s'intègre harmonieusement tout en conservant une structure claire. Elle communique avec la salle à manger et le salon pour créer un espace de vie baigné de lumière. L'accès direct à la terrasse et au jardin facilite le quotidien : les enfants peuvent jouer dehors pendant que le dîner se prépare à l'intérieur. Les étages supérieurs et le grenier témoignent du soin apporté à la conception de cette maison. Cinq pièces offrent une grande flexibilité : chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis, chaque membre de la famille y trouvera son propre espace privé. Deux salles de bain garantissent une routine matinale sereine et un havre de paix pour chacun. Un atout majeur pour les parents ou ceux qui recherchent des moments de calme et de tranquillité : la terrasse privée sur le toit. On peut y commencer la journée par un café ou se détendre à la belle étoile, une parenthèse de liberté au cœur du quotidien. Les détails invisibles sont tout aussi impressionnants : la construction robuste, le triple vitrage performant, le chauffage au sol et les technologies de pointe du bâtiment créent un climat intérieur confortable, sans systèmes de chauffage polluants. Grâce au réseau de chauffage urbain local, alimenté par des centrales de cogénération au biogaz, la maison s'inscrit dans une démarche énergétique respectueuse de l'environnement. Une maison qui fonctionne aujourd'hui et qui pense aussi aux générations futures. Cette maison incarne un équilibre de vie familiale, entre ouverture et sécurité, modernité et tradition, confort et simplicité.

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Détails des commodités

Allgemeines

- Massivbauweise (Baujahr 2018) mit zeitgemäßem energetischem Standard
- Energieeffiziente Versorgung über Nahwärme (Blockheizkraftwerk, Bio-Erdgas)
- Dreifach verglaste Kunststoffenster (2018)
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Hochwertiger Bodenbelag: Landhausdielen (Wohnbereiche)
- Rollläden an allen relevanten Fenstern
- Modernes Bad-Design mit klaren Linien und wertiger Ausstattung
- Zwei vollwertige Badezimmer + separates Gäste-WC
- Glatte Wand- und Deckenoberflächen, überwiegend weiß gehalten
- Einbauküche im Kaufumfang enthalten
- Glasfaser-/Kabelanschluss vorbereitet
- Carport mit zusätzlichem Schuppen (z.B. für Fahrräder)
- Kein Keller, jedoch durchdachte Abstellflächen auf allen Etagen

Erdgeschoss

- Offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zur Terrasse
- Hochwertige Küchenzeile mit modernen Elektrogeräten
- Gäste-WC mit moderner Sanitärausstattung
- Funktionaler Eingangsbereich mit Windfang
- Technik-/Hausanschlussraum mit zusätzlichem Abstellraum
- Zugang zur südlich orientierten Terrasse und Garten

Obergeschoss

- Drei helle, gut geschnittene Schlafzimmer (z.B. für Kinder, Büro, Gäste)
- Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC
- Funktionaler Vorraum mit Platz für Stauraum oder Arbeitsplatz
- Alle Räume mit bodentiefen Fenstern und guten Stellmöglichkeiten

Dachgeschoss

- Zwei zusätzliche Zimmer – ideal als Elternbereich, Gästezimmer oder Homeoffice
- Weiteres Bad mit Dusche, WC und Fenster
- Zugang zur privaten Dachterrasse mit Blick ins Grüne
- Lichte Raumhöhe durch gute Planung und Dachform

Außenanlage

- Gartenanteil mit Terrasse (Zugang vom Wohnzimmer) – pflegeleicht angelegt
- Zusätzliche Dachterrasse mit Weitblick – ruhiger Rückzugsort
- Eigener Carport-Stellplatz direkt am Haus

- Schuppen für Fahrräder oder Gartengeräte

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Tout sur l'emplacement

Ruhige Lage innerhalb des Quartiers „Am Illerbogen“ – familienfreundliche Umgebung mit -Spielplätzen und Grünflächen in direkter Nähe

Nur ca. 5 km Luftlinie nach Süden von der Allgäu-Metropole „Kempten“ entfernt, liegt die Gemeinde Waltenhofen. Waltenhofen hat mit seinen Ortsteilen Martinszell, Memhölz und Niedersonthofen zusammen rund 9.000 Einwohner und besticht nicht nur durch die optimale Verkehrsanbindung in alle Himmelsrichtungen. Die Nachbarländer Österreich und die Schweiz sind innerhalb einer guten Autostunde zu erreichen.

Ein besonderes Ausflugsziel ist der Niedersonthofener See und für die jüngste Generation sicherlich das Lina-Laune-Land (Indoor Spielplatz). Der Gauklerhof in Memhölz ist nicht nur ein beliebter Ort zum Heiraten, sondern lädt neben seinem alljährlichen Adventsmarkt zum Verweilen ein.

Ein reges Vereinsleben gibt Ihnen die Möglichkeit sich kulturell, musisch wie auch sportlich zu betätigen.

In Waltenhofen ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus gibt es einen Zahnarzt und eine Apotheke.

Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind mit einem Kaufmarkt, einem Lidl, mehreren Bäckereien und Metzgereien stets vorhanden.

Das Bildungsangebot erstreckt sich in Waltenhofen auf einen Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule.

Entfernung in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 9 km
- Oberstdorf: 34 km
- Memmingen: 47 km
- München: 138 km
- Schloss Neuschwanstein: 45 km
- Lindau (Bodensee): 76 km

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 74.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODE DU BIEN: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com