

Weitnau

## L'expérience de vie en Allgäu sur deux niveaux

**CODE DU BIEN: 25062027**



**PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau

- 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: 25062027 - 87480 Weitnau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062027	Prix d'achat	415.000 EUR
Surface habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2002	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.07.2028	Consommation finale d'énergie	93.00 kWh/m²a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propriété

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propriété



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)

CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau**

## Une première impression

Situé dans un quartier calme et agréable, à deux pas du centre de Weitnau, ce charmant appartement en duplex occupe le rez-de-chaussée et l'étage d'une maison mitoyenne harmonieusement intégrée. L'environnement verdoyant, accueillant et établi vous charmera dès votre arrivée. L'appartement, réparti sur deux niveaux, offre un agencement bien pensé, idéal pour les couples, les petites familles ou ceux qui souhaitent allier vie professionnelle et vie personnelle. Dès l'entrée, le séjour lumineux offre une agréable sensation d'espace. De larges fenêtres baignent l'espace de lumière naturelle et donnent directement accès à la terrasse et au jardin privatif attenant, un havre de paix parfait pour se détendre en plein air. La cuisine séparée est confortablement équipée et dispose d'un petit coin repas près de la fenêtre. À l'étage, plusieurs pièces aux proportions harmonieuses peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. Une salle de bain bien équipée avec douche complète cet espace de vie. Un atout particulièrement appréciable : l'appartement bénéficie d'un accès direct au parking souterrain commun. Votre place de parking privative et deux pièces séparées au sous-sol offrent un espace de rangement supplémentaire et un confort appréciable, un atout précieux au quotidien. L'appartement bénéficie d'une situation idéale, alliant une agréable intimité à la proximité immédiate des commerces, d'une pharmacie, de restaurants et des transports en commun. Niché au cœur des collines de l'Allgäu, Weitnau propose également un large éventail d'activités de loisirs à deux pas de chez vous.

CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25062027 - 87480 Weitnau**

## 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](mailto:kempten@von-poll.com)

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

---

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