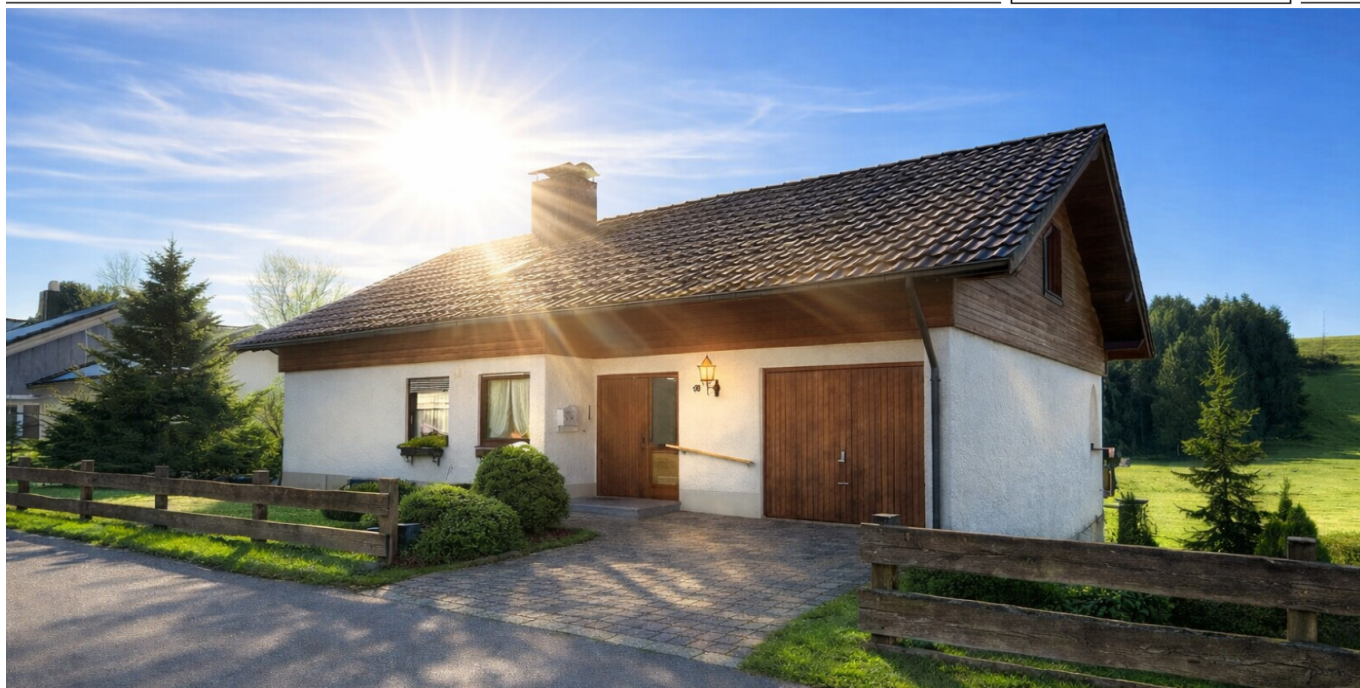


**Buchenberg**

# Ort mit Weitblick und Raum für Ihre Ideen

*CODE DU BIEN: 25062045*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 735.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 741 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

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

**CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062045
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	735.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 19 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2036	Consommation d'énergie	244.30 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

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





CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

## La propriété



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website with a search bar and navigation menu.

**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: 25062045 - 87474 Buchenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

## La propriété



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)

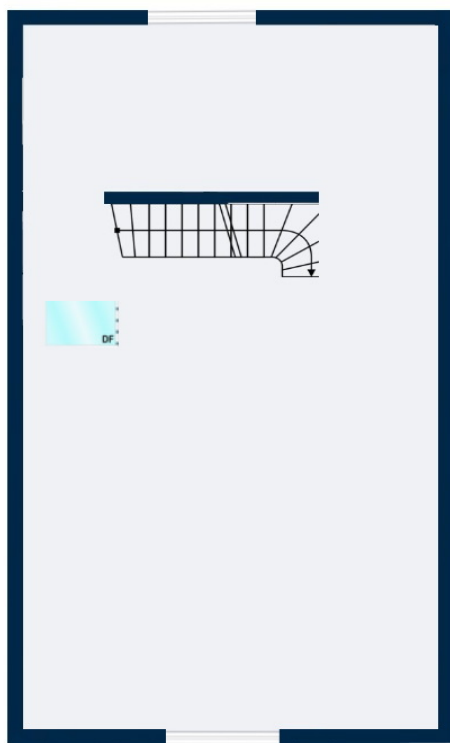
CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg

## Une première impression

Ein Ort mit Weitblick – Raum für Ihre Ideen in sehr guter Lage von Buchenberg

In einer der schönen Lagen von Buchenberg eröffnet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit: Diese Immobilie begeistert durch eine fantastische, unverbaubare Aussicht auf Berge und Weite, eine uneinsehbare Position und ein Umfeld, das von Ruhe und Privatsphäre geprägt ist. Eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohngebiet genießen Sie hier ein Wohnen fernab von Hektik – und dennoch fußläufig angebunden an das Leben des Ortes.

Das Haus bietet großzügige Flächen und viel Platz für individuelle Wohnkonzepte. Ob modernes Familienhaus, stilvoller Rückzugsort oder kreatives Wohnprojekt – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen.

Der vorhandene Renovierungsbedarf eröffnet Ihnen dabei die Chance, die Immobilie ganz nach Ihren eigenen Wünschen und Ansprüchen zu gestalten und ein Zuhause mit Charakter und Zukunft zu schaffen.

Erste mögliche Gestaltungsideen und über KI generierte Wohnbeispiele eröffnen sich Ihnen im Exposé. Gerne stellen wir Ihnen -nach Rücksprache- die Originalaufnahmen der Innenausstattung zur Verfügung.

Die Kombination aus Top-Lage, beeindruckender Aussicht und Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer echten Rarität. Ein Ort, an dem Visionen wachsen können – und aus einem Haus Ihr ganz persönliches Zuhause entsteht.

Ein Platz für neue Ideen.

Ein Zuhause mit Perspektive.

Neugierig geworden? Wir zeigen Ihnen gerne diese besondere Immobilie.

**CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg**

## Détails des commodités

- unverbauter Weitblick vom Balkon und der Terrasse, sonnig nach Süden ausgerichtet
- Kamin gefertigt aus original Steinen vom Grünen
- großes Grundstück mit über 700 m<sup>2</sup>
- Garage
- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss mit Duschbad und vorhandenen  
Küchenanschlüssen

Über KI generierte Gestaltungsmöglichkeiten und Wohnbeispiele.

Die Immobilie befindet sich in einem unsanierten Zustand. Die gezeigte Einrichtung von Bädern, Küchen und Möbeln ist KI-gestützt!



**CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg**

## Tout sur l'emplacement

Lage mit Lebensqualität – naturnah, gut angebunden, sofort zum Wohlfühlen

Die Wohnung befindet sich in Buchenberg, einem beliebten Erholungsort im westlichen Allgäu, der für seine hohe Lebensqualität und die unmittelbare Nähe zu Natur und Bergen geschätzt wird. Umgeben von Wiesen, Wäldern und weiten Ausblicken genießen Sie hier ein ruhiges, entspanntes Wohnumfeld mit direktem Zugang zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – vom Wandern über Radfahren bis hin zum Wintersport in den nahen Allgäuer Alpen.

Trotz der ruhigen Lage ist Buchenberg verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Über die B12 sowie die Autobahnen A7 und A980 erreichen Sie in kurzer Zeit Kempten, Memmingen oder auch Marktoberdorf und Kaufbeuren. Der Bahnhof Kempten (Allgäu Hbf) liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet regionale wie überregionale Zugverbindungen. Ergänzt wird die gute Infrastruktur durch regelmäßige Busverbindungen.

Ob als gemütlicher Hauptwohnsitz oder entspannter Zweitwohnsitz – diese Lage ist ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch flexibel und mobil bleiben möchten. Eine freie Schule befindet sich direkt im Ort, weitere Bildungs- und Versorgungsangebote finden sich im nahen Umfeld.

Entfernungen im Überblick:

Kempten (Allgäu) – ca. 10 km .

Sonthofen – ca. 21 km

Memmingen – ca. 32 km

Marktoberdorf – ca. 30 km

Kaufbeuren – ca. 35 km

Flughafen Memmingen (Allgäu Airport)

Verkehrsanbindung:

B12, A7 & A980 – schnelle Erreichbarkeit in alle Richtungen

Bahnhof Kempten (Allgäu Hbf) – ca. 10 km entfernt

ÖPNV – regelmäßige Busverbindungen ins Umland

**CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 244.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25062045 - 87474 Buchenberg**

## 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)