

Röthenbach (Allgäu)

Unter 2.000 €/m²: Landhaus mit Potenzial im Westallgäu

CODE DU BIEN: 26062018



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.430 m²

CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

- **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: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26062018
Surface habitable	ca. 211 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2034	Consommation finale d'énergie	140.23 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La propriété

A smartphone and a tablet displaying real estate valuation software. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.

VP 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: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La propriété



CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La propriété



CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La propriété



CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

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: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Une première impression

Sind Sie auf der Suche nach einer Immobilie, bei der Sie Ihre Ideen verwirklichen und ein echtes Herzensprojekt gestalten können?

Umgeben von weiten Wiesen und in direkter Nähe zum Wald bietet dieses Einfamilienhaus eine besondere Kombination aus Ruhe, Natur und Privatsphäre. Hier entsteht ein Ort, an dem man Abstand vom Alltag gewinnt und die Umgebung in vollen Zügen genießen kann.

Mit insgesamt 6 Zimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als zukünftiger Lebensmittelpunkt im Grünen, als Rückzugsort oder für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Die Raumaufteilung eröffnet zudem die Möglichkeit, das Obergeschoss als eigenständige Wohneinheit abzutrennen. Damit bietet sich perspektivisch auch die Realisierung einer Einliegerwohnung an – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch verschiedene attraktive Freibereiche, die einen schönen Blick in die umliegende Landschaft bieten und zusätzlichen Raum im Freien schaffen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage für eine umfassende Neugestaltung. Sie richtet sich gezielt an Käufer, die das Potenzial erkennen und die Chance nutzen möchten, ein bestehendes Gebäude nach eigenen Vorstellungen und modernen Ansprüchen weiterzuentwickeln.

Gerade dieser Ausgangszustand eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Von einer gezielten Modernisierung bis hin zur umfassenden Neuausrichtung lässt sich hier ein Zuhause mit ganz eigener Handschrift realisieren.

Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie.

CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Détails des commodités

- **Massiv gebautes Einfamilienhaus (Baujahr 1980)**
- **Wohnfläche ca. 211 m²**
- **Grundstück ca. 1.430 m²**
- **6 Zimmer, 2 Badezimmer, Gäste-WC**
- **Außenflächen**
- **Öl-Heizung (2010 erneuert) kombiniert mit Holz und Solar**
- **Doppelverglaste Holzfenster**
- **Bodenbeläge: Fliesen und Laminat**
- **Zwischensparrendämmung**
- **Voll unterkellert**
- **2 Garagenstellplätze sowie mindestens 4 Außenstellplätze**
- **SAT-Anschluss vorhanden**
- **Solaranlage vorhanden**

CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Tout sur l'emplacement

Eine imponierende Voralpenkulisse, ein naturnahes Wohnumfeld, ländliche Ruhe und trotzdem eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung - Röthenbach im Allgäu.

Für eine ländliche Lage überzeugt die Verkehrsanbindung in besonderem Maße: Der nahegelegene Bahnhof Röthenbach (Allgäu) ermöglicht eine komfortable Anbindung an das regionale Bahnnetz mit Verbindungen unter anderem in Richtung Lindau (Bodensee) und Wangen im Allgäu. Ergänzend sorgen Busverbindungen für eine zuverlässige und flexible Erreichbarkeit der umliegenden Orte sowie aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch über die gut ausgebauten Landstraßen sind größere Städte und wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar, sodass sowohl berufliche als auch private Wege bequem gestaltet werden können. Die ruhige, naturnahe Umgebung geht somit nahtlos mit einer alltagstauglichen Mobilität einher.

Darüber hinaus profitiert der Standort von der Nähe zu mehreren attraktiven Städten der Region, die vielfältige Möglichkeiten für Arbeit, Einkauf und Freizeit bieten:

Lindenberg im Allgäu – ca. 8 km (ca. 10–15 Minuten Fahrzeit)

Wangen im Allgäu – ca. 15 km (ca. 20 Minuten)

Lindau (Bodensee) – ca. 25 km (ca. 30 Minuten)

Bregenz – ca. 30 km (ca. 35–40 Minuten)

Kempten (Allgäu) – ca. 35 km (ca. 40 Minuten)

CODE DU BIEN: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Plus d'informations

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.

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: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

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