

**Amtzell**

# Ein Ort zum Ankommen - Wohnungseigentum mit traumhaftem Garten in idyllischer Lage!

**CODE DU BIEN: 26062031**



**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189,41 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5**

**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26062031                      |
| Surface habitable      | ca. 189,41 m <sup>2</sup>     |
| Pièces                 | 6.5                           |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1981                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 795.000 EUR                                                                                |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                                       |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 144 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à poêle                       |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 22.06.2036                              |
| Source d'alimentation                         | Électrique                              |

|                                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie                         | 79.11 kWh/m²a                         |
| Classement énergétique                                | C                                     |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1981                                  |

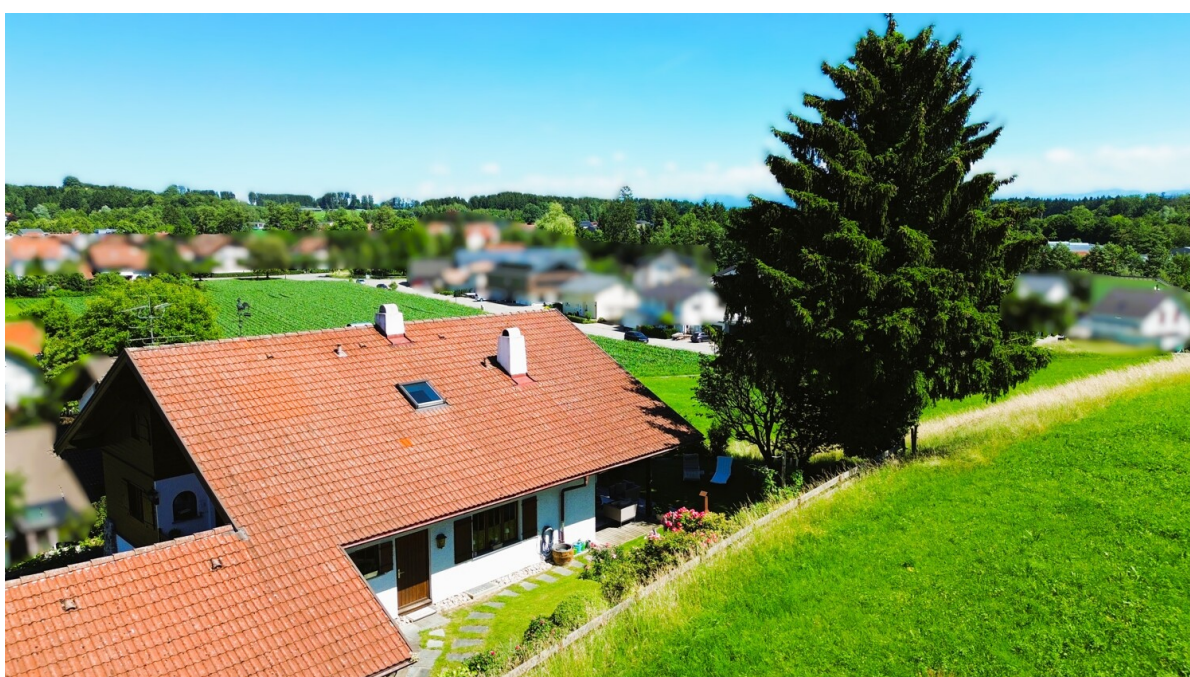
**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



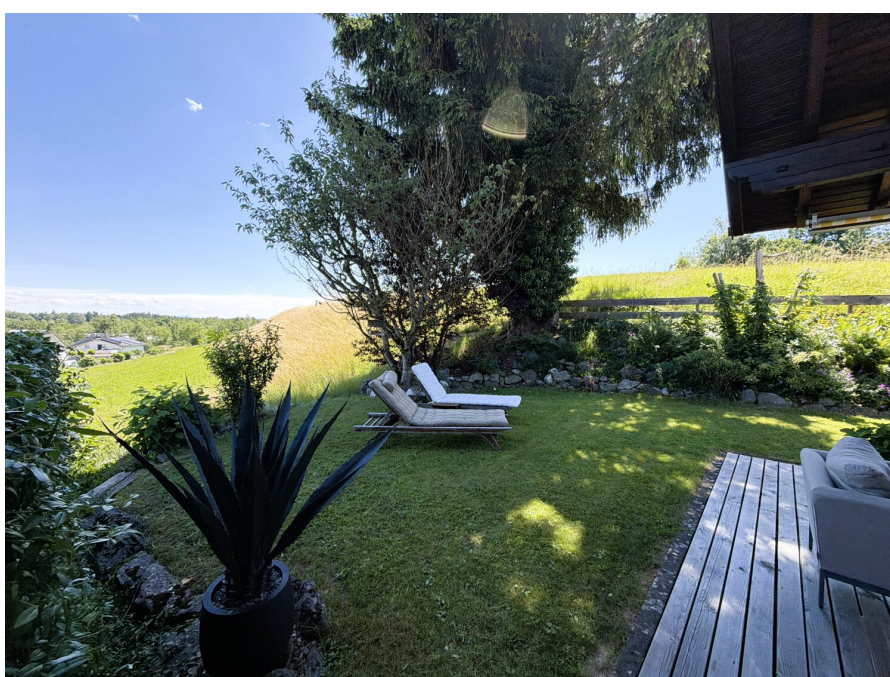
**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



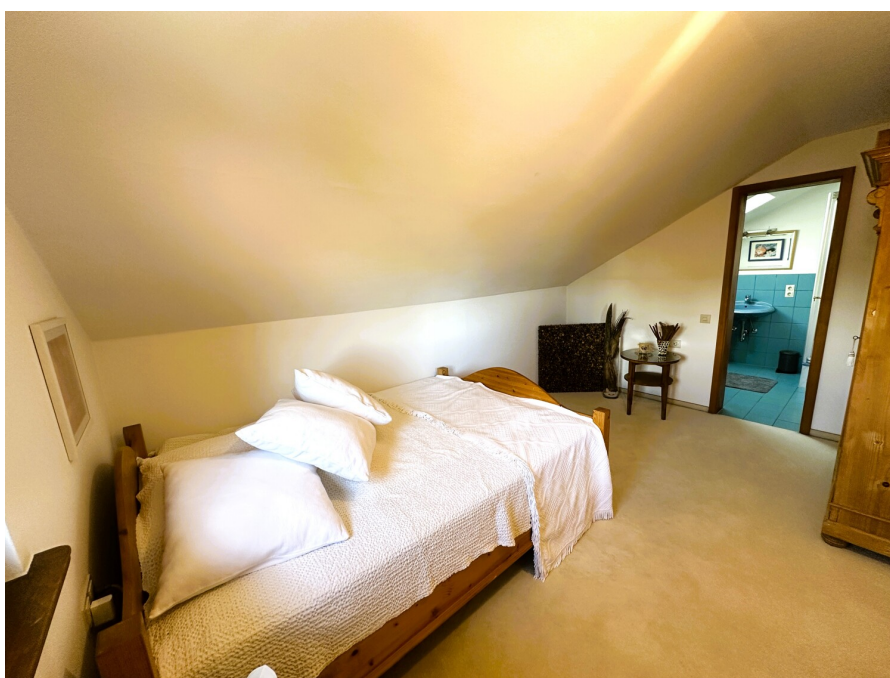
CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



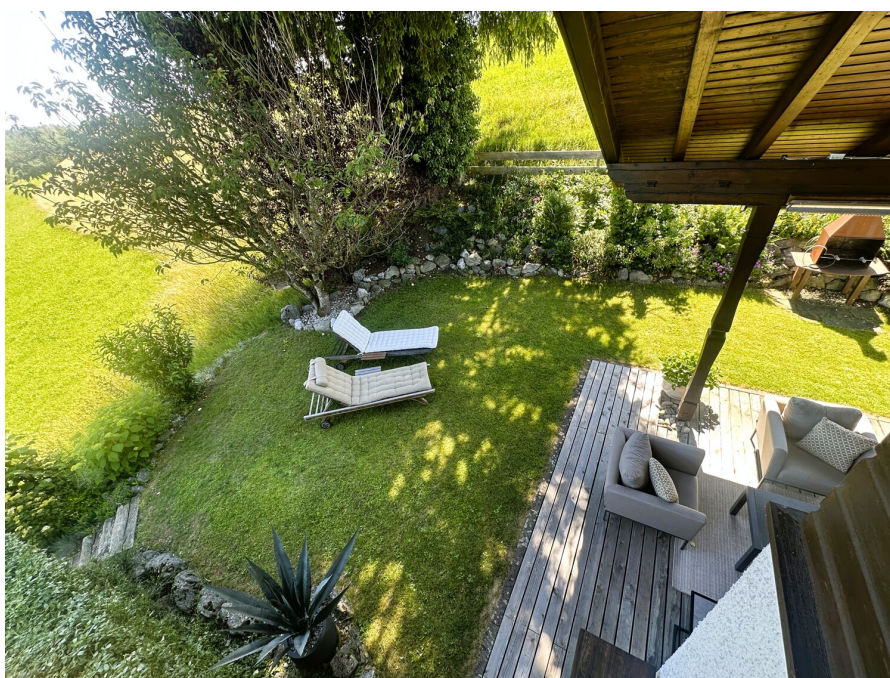
**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## Une première impression

Wohnen wie im eigenen Haus – stilvolles Wohnungseigentum mit traumhaftem Garten und Bergblick!

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint den Charme eines Einfamilienhauses mit den Vorzügen von Wohnungseigentum. Das im Jahr 1981 erbaute Wohnhaus wurde in Wohnungseigentum aufgeteilt; die ursprünglich vorhandene Einliegerwohnung wurde bereits separat veräußert. Eine entsprechende Teilungserklärung liegt vor.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> inklusive der anteiligen Terrassen- und Balkonflächen überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Grundrissgestaltung, ein behagliches Wohnambiente im Landhausstil sowie zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails. Die Wohnräume präsentieren sich in einem modernisierten Zustand und werden von edlen Holzböden geprägt, die dem Zuhause eine warme und einladende Atmosphäre verleihen.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich präsentiert sich als Mittelpunkt des Hauses. Eine große Flügeltüre ermöglicht eine elegante Trennung der beiden Bereiche und verleiht den Räumen zugleich Offenheit und Struktur. Der rustikale Kachelofen sorgt für eine besondere Wohnlichkeit und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die separate Küche verfügt über einen zusätzlichen kleinen Essplatz und bietet direkten Zugang zum Balkon – der perfekte Ort für den ersten Kaffee am Morgen.

Im Erdgeschoss ergänzt ein weiteres Zimmer das Raumangebot. Dieses wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt und eignet sich ebenso hervorragend als Gästezimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort für das Homeoffice.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei komfortable Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad en Suite. Das Hauptschlafzimmer wird durch eine angrenzende Ankleide mit direktem Zugang zum Bad sowie einen privaten Balkon ergänzt.

Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Bergblick sowie einen unverbaubaren Weitblick ins Grüne, der zu jeder Jahreszeit begeistert.

Ergänzt wird das attraktive Raumangebot durch einen Abstellraum sowie zusätzliche Dachraumflächen sowie einen Teildachboden im Dachgeschoss, der praktische Stauraum für die Dinge des täglichen Lebens schaffen.

Ein weiteres Highlight ist der traumhaft angelegte Gartenbereich, der viel Privatsphäre bietet und zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit eigener Zufahrt. Die Garage ist überbaut und bietet dadurch zusätzliche Nutzfläche, die sich ideal als Stauraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten eignet.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die das Wohngefühl eines Einfamilienhauses schätzen und gleichzeitig die Vorteile von Wohnungseigentum genießen möchten – inmitten einer idyllischen Umgebung mit herrlicher unverbaubarer Aussicht ins Grüne und auf die Berge. Großzügige Platzverhältnisse, die hochwertige Ausstattung, zusätzliche Nutzflächen sowie die besondere Lage machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit außergewöhnlichem Wohlgefühlcharakter.

**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## Tout sur l'emplacement

Amtzell besticht als kleine, wohlhabende Gemeinde im Landkreis Ravensburg durch ihre hohe Lebensqualität und eine stabile Bevölkerungsentwicklung, die besonders von jungen Familien und Pendlern in die wirtschaftsstarke Bodensee- und Oberschwaben-Region getragen wird. Die idyllische Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem sicheren Umfeld, das durch eine sehr niedrige Kriminalitätsrate geprägt ist. Amtzell bietet somit die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und der Nähe zu urbanen Zentren, was es zu einem begehrten Standort für Familien macht, die Wert auf eine harmonische Lebensgestaltung legen.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien geborgen fühlen können. Die vorhandene Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet und schafft ein Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven vereint. Amtzell überzeugt mit einem dörflichen Charakter, der durch behutsame städtebauliche Entwicklungen bewahrt wird, und bietet zugleich moderne Wohnformen, die den Ansprüchen von Familien gerecht werden. Die ruhige Nachbarschaft und die naturnahe Umgebung laden zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung im Freien ein – ein idealer Rahmen für Kinder, um aufzuwachsen und sich frei zu entfalten.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen, die den Alltag bereichern und das Familienleben erleichtern. Die Bildungslandschaft umfasst mehrere Kindergärten, wie das Sonnenblumenhaus und die Kinderkrippe St. Gebhard, sowie das Ländliche Schulzentrum Amtzell, das in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Für die medizinische Versorgung sorgen die Schloss-Apotheke sowie weitere Ärzte in der Umgebung, die in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar sind, etwa von der Haltestelle Amtzell Kirche, die nur fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt. Auch Freizeitangebote wie der nahegelegene Spielplatz und die Kletterhalle Amtzell, beide in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar, bieten Kindern abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Bewegung und zum Spielen. Für gemeinsame Familienausflüge laden zudem idyllische Parks und Sportstätten in der Umgebung ein. Die fußläufig erreichbaren Cafés und Restaurants, darunter das Bar Bistro Boulevard und das Restaurant Da Pino, schaffen angenehme Treffpunkte für entspannte Stunden mit der Familie.

Amtzell ist somit ein Ort, der Familien nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft und eine hervorragende Infrastruktur für Bildung, Gesundheit und Freizeit. Hier finden Familien den idealen Lebensmittelpunkt, der Raum für Wachstum, Geborgenheit und gemeinsame Zukunftsperspektiven schafft.

**CODE DU BIEN: 26062031 - 88279 Amtzell**

## 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)**