

Unterthingau / Oberthingau

Ein Zuhause zum Verlieben – Landhauscharme trifft modernen Wohnkomfort

CODE DU BIEN: 26477015



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 847 m²

CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

- **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: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26477015	Prix d'achat	645.000 EUR
Surface habitable	ca. 145 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1949	Surface de plancher	ca. 100 m²
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Informations énergétiques

Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	07.05.2036
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	41.80 kWh/m ² a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1949

CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

La propriété

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The smartphone is positioned in front of a laptop and a tablet, both displaying real estate search results. The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

La propriété



CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

La propriété



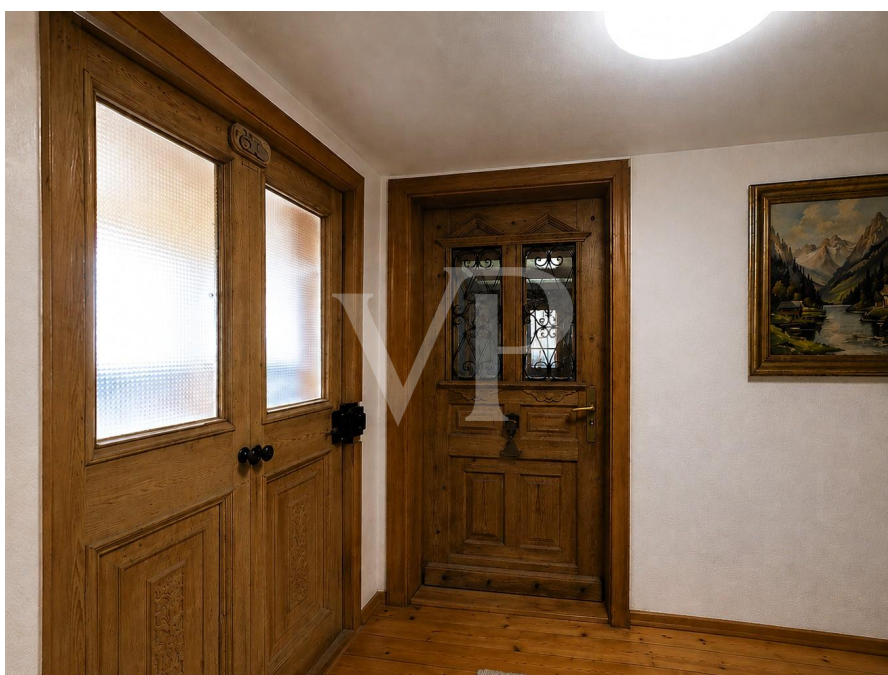
VON POLL
IMMOBILIEN

**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?

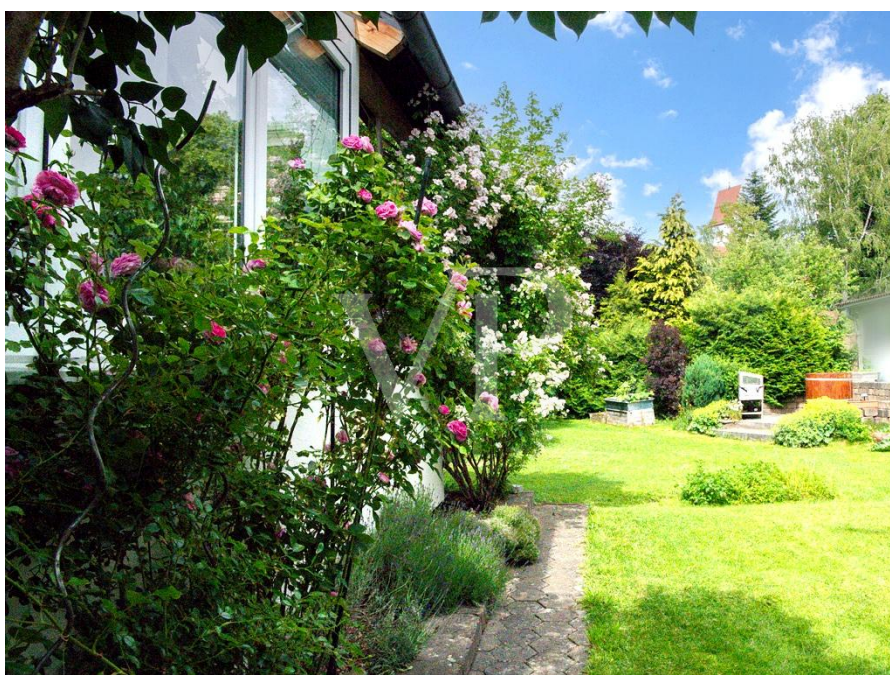
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

La propriété



CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

La propriété



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

+49 8362 923000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Une première impression

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Eigentümerin wurden die Innenaufnahmen teilweise digital verändert. Die Bearbeitung erfolgte mithilfe künstlicher Intelligenz (KI).

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten, Wintergarten, Sauna und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

In ruhiger Wohnlage von Oberthingau erwartet Sie dieses gepflegte und laufend modernisierte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit schön eingewachsenem Garten. Die Immobilie verbindet den besonderen Charme eines traditionellen Landhauses mit modernem Wohnkomfort und bietet viel Platz für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die das Besondere suchen.

Besonders hervorzuheben ist der gelungene Erhalt vieler ursprünglicher Stilelemente. Liebevoll erhaltene Holztüren, traditionelle Bauelemente und der charakteristische Landhausstil verleihen dem Haus eine warme und authentische Wohnatmosphäre. Gleichzeitig wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, die den Wohnkomfort nachhaltig steigern.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Ofen, eine separate Küche, ein Gästezimmer sowie ein Gäste-WC. Der vollisolierte Wintergarten mit großen Schiebeelementen schafft einen fließenden Übergang zum liebevoll angelegten Garten und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise. Im Dachgeschoss befinden sich weitere Wohn- und Schlafräume sowie ein Balkon mit Blick ins Grüne.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet umfangreiche Nutzflächen. Besonders praktisch ist der separate Zugang vom Keller direkt in den Garten. Zusätzlich befindet sich hier eine Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen mehrere Heizsysteme: Neben der modernen Erd-Wärmepumpe stehen ein gemütlicher Kachelofen sowie eine zusätzliche Pelletheizung zur Verfügung. Die Kombination aus verschiedenen Heizquellen schafft eine behagliche Atmosphäre und bietet gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität.

Der großzügige Garten mit altem Baumbestand, blühenden Sträuchern, überdachter Gartenhütte mit Grillbereich und zahlreichen Sitzgelegenheiten lädt zum Verweilen und Genießen ein. Hier finden Gartenliebhaber, Familien und Erholungssuchende gleichermaßen ihren persönlichen Rückzugsort.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Investitionen vorgenommen, darunter die

Installation und Erweiterung der Photovoltaikanlage, die Dachisolierung, der Bau des Wintergartens, die Erneuerung verschiedener Fenster, die Installation einer Erd-Wärmepumpe sowie umfangreiche Fassaden- und Modernisierungsarbeiten.

Ein Haus mit besonderem Charakter, viel Charme und einem außergewöhnlich schönen Garten – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten und dabei Wert auf Wohnqualität, Individualität und eine gepflegte Immobilie legen.

CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Détails des commodités

Ausstattung und Modernisierungen

2001

- Ruku-Sauna installiert
- Elektro-Umbauinstallation
(Heizkörper erweitert, Steckdosen, Schalter usw.)
- Ruku: Kipptorantrieb Garage
- Alle Dachrinnen / Kupfer neu

2003

- Photovoltaikanlage

2006

- Dachisolierung

2009

- Wohnzimmer vergrößert
(Wand raus, Terrassentüre neu, Treppenabgang zum Garten mit Geländer)
- Neue Küche inklusive Elektro-Geräte
- Bad EG
- Balkon/Terrasse angelegt
- Dachrinne mit Fallrohr

2010

- Raumaufteilung im Obergeschoss
- Insektenschutzgitter für Fenster

2012

- Wintergarten, 3-fach verglaste Fenster, Vollisoliert, inklusive Terrassentür und großen Schiebefenstern

2013

- Haus außen gestrichen inklusive Fensterläden, Fenstern und Türen
- Neuer PV-Wechselrichter + Photovoltaik erweitert

2017

- Kamin Innenrohr für Pelletofen

2018

- Fenster außen gestrichen
- Holzfassaden komplett (Haus und Garage) sowie Garagentor gestrichen
- großes Dachfenster eingebaut

2020

- kleines Dachfenster erneuert

2021

- Wärmepumpe / Erd-Wärmepumpe mit 2 Bohrungen

•Heizkörper eingebaut

2022

•Fensterglas Gästezimmer und Küche erneuert

2023

•Kellerfenster erneuert

•Fensterglas Schlafzimmer erneuert

2024

•Kellerwände teilweise neu verputzt und gestrichen

•Fenster Schlafzimmer erneuert

2026

•Holzfassade (Wetterseite) gestrichen

•Fensterläden gestrichen

CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Tout sur l'emplacement

Der Ortsteil Oberthingau gehört zur Gemeinde Unterthingau (PLZ 87647) und liegt in reizvoller Lage im Herzen des Ostallgäus. Die Umgebung ist geprägt von einer idyllischen Voralpenlandschaft mit weitläufigen Wiesen, sanften Hügeln und beeindruckenden Ausblicken auf die Allgäuer Alpen. Oberthingau bietet ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und eignet sich besonders für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das Ortsbild zeichnet sich durch traditionelle Allgäuer Bauernhäuser, gepflegte Wohngebäude und eine gewachsene dörfliche Struktur aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Gemeinde Unterthingau sowie zu den umliegenden Städten Marktoberdorf, Kaufbeuren und Kempten, die ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten bieten.

Die landschaftlich attraktive Umgebung eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Langlaufen oder Ausflüge in die nahegelegenen Allgäuer Alpen. Auch verschiedene Seen und Naherholungsgebiete befinden sich in kurzer Entfernung und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität der Region.

Dank der Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit zählt Oberthingau zu den beliebten Wohnlagen im Ostallgäu.

VERKEHR

Oberthingau ist über das regionale Straßennetz gut angebunden und bietet kurze Wege in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Bundesstraße B12: schnelle Verbindung Richtung Kempten, Kaufbeuren und München
Autobahnanschluss A7 (Kempten): gute Anbindung Richtung Ulm und Würzburg
Bahnhof Marktoberdorf ca. 12 km: Bahnverbindungen Richtung Augsburg und München
Busverbindungen: regelmäßige regionale Verbindungen
Rad- und Wanderwege: direkter Anschluss an das umfangreiche Wegenetz im Allgäu

Flughäfen

Memmingen ca. 60 km

München ca. 130 km

Innsbruck (A) ca. 125 km

Friedrichshafen ca. 95 km

INFRASTRUKTUR

Die Grundversorgung erfolgt über die Gemeinde Unterthingau sowie die umliegenden Städte Marktoberdorf und Kaufbeuren. Dort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungsangebote.

Darüber hinaus verfügt die Region über ein aktives Vereinsleben sowie vielfältige kulturelle und traditionelle Veranstaltungen, die das gemeinschaftliche Leben prägen.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG

Kindergarten und Grundschule Unterthingau

Weiterführende Schulen in Marktoberdorf und Kaufbeuren

Realschulen und Gymnasien in Marktoberdorf, Kaufbeuren und Kempten

Fachhochschule Kempten

Universitäten unter anderem in Augsburg, München und Innsbruck

ENTFERNUNGEN

bis Unterthingau ca. 3 km / 5 Minuten

bis Marktoberdorf ca. 12 km / 15 Minuten

bis Kaufbeuren ca. 25 km / 30 Minuten

bis Kempten ca. 30 km / 35 Minuten

bis Füssen ca. 35 km / 40 Minuten

bis Forggensee ca. 40 km / 45 Minuten

bis Garmisch-Partenkirchen ca. 75 km / 80 Minuten

bis München ca. 130 km / ca. 1,5 Stunden

bis Memmingen Flughafen ca. 60 km / ca. 50 Minuten

bis Innsbruck (A) ca. 125 km / ca. 1 Stunde 45 Minuten

bis Zürich (CH) ca. 220 km / ca. 2,5 Stunden

Skigebiete Oberjoch, Tannheimer Tal und Pfronten ca. 35 min entfernt

Skigebiete Oberstdorf ca. 60 min entfernt

CODE DU BIEN: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

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: 26477015 - 87647 Unterthingau / Oberthingau

Contact

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

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: fuessen@von-poll.com

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

www.von-poll.com