

Haldenwang

Familienidyll mit Garten & Teich

???????? ?????: 25062032



???? ?????: 479.000 EUR • ?????: ca. 105 m² • ?????: 5 • ????? ??: 586 m²

??????? ???????: 25062032 - 87490 Haldenwang

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25062032 - 87490 Haldenwang

?? ??? ??????

???????? ??????????	25062032	????? ???????	479.000 EUR
????????????	ca. 105 m²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ???????????	3		
???????????	1		
????? ??????????????	1991	????????? ??????????????	??????? ????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25062032 - 87490 Haldenwang

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	131.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	18.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1991

???????? ?????: 25062032 - 87490 Haldenwang

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25062032 - 87490 Haldenwang

?? ????????



??????? ???????? : 25062032 - 87490 Haldenwang

?? ????????



???????? ?????????: 25062032 - 87490 Haldenwang

?? ?????????



VP VON POLL IMMOBILIEN

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?

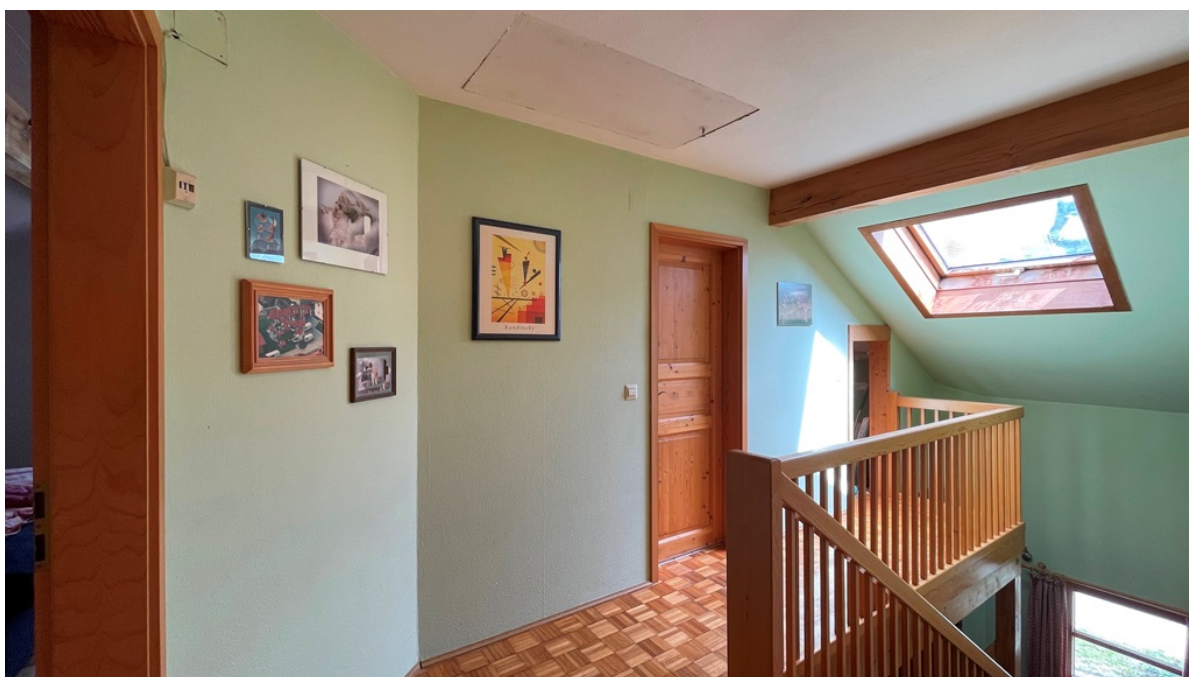
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



??????? ???????: 25062032 - 87490 Haldenwang

?? ????????



??????? ???????? : 25062032 - 87490 Haldenwang

?? ????????



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ???????: 25062032 - 87490 Haldenwang

??? ?????? ??????????

In einer angenehmen und ruhigen Wohnlage von Haldenwang wartet dieses Einfamilienhaus darauf, von neuen Eigentümern mit frischem Leben gefüllt zu werden. Das großzügige Grundstück mit seinem liebevoll angelegten Garten und einem kleinen Teich bietet viel Raum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern – ein schönes Fleckchen Erde, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Das Haus wurde Anfang der 90er Jahre erbaut und strahlt eine behagliche, zeittypische Atmosphäre aus. Man spürt, dass hier viele schöne Jahre verbracht wurden – und dass es nun darauf wartet, sanft in die nächste Wohnphase begleitet zu werden.

Die Aufteilung ist angenehm und praktisch: ein einladender Wohn-/Essbereich mit Blick ins Grüne sowie eine geräumige Küche mit Platz für einen Frühstückstisch vermitteln Ruhe und Geborgenheit vermitteln.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafräume und das große Vollbad; Ideal für eine Familie oder um Gäste willkommen zu heißen.

Ein Haus mit viel Potenzial – ideal für alle, die ein solides Fundament suchen und es Schritt für Schritt in ihr ganz persönliches Zuhause verwandeln möchten.

??????? ???????: 25062032 - 87490 Haldenwang

?????????????? ??? ????????

Allgemeine Angaben

- Baujahr: 1991, Holzständerbauweise mit Satteldach
- Fenster: Holz, zweifach verglast, mit Rollläden
- Böden: Laminat, Fliesen, Kork, Parkett
- Heizung: Gas-Zentralheizung (Erdgas E) und Grundofen
- Terrasse, Gartennutzung mit kleinem Teich

Erdgeschoss

- Wohnbereich mit Grundofen und Zugang zur Terrasse
- Küche mit Einbauküche
- Gäste-WC
- Bodenbeläge: überwiegend Laminat und Fliesen
- Raumhöhe ca. 2,50 m

Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badmöbeln Badewanne und Dusche
- Raumhöhe bis 2,50 m

Untergeschoss

- Voll unterkellert
- Abstell- und Lagerraum
- Waschküche
- Heizungs- und Werkraum
- Hobbyraum
- Raumhöhe ca. 2,25 m

??????? ???????: 25062032 - 87490 Haldenwang

??? ??? ??? ??????????

Haldenwang hat ca. 3.800 Einwohner und liegt nord-östlich von Kempten in hügeliger Voralpenlandschaft oberhalb des Illertals. Die Gemeinde besteht aus der Ortschaft Haldenwang, dem Ortsteil Börwang und einer Vielzahl von kleinen Weilern. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören im Ortskern Haldenwang selbst (Rathaus, Kirche, Dorfplatz), die Pfarrkirche St. Theodor und Alexander, die Leonhardi Kapelle in Börwang, die Burgruine Wagegg, wovon man eine wunderbare Aussicht hat bzw. die Allgäuer Bergkulisse förmlich spüren kann. Als Freizeitaktivitäten bietet Haldenwang ein Naturbad am Sportzentrum mit frischem Quellwasser, zahlreiche Wanderwege mit Aussichtspunkten und gut ausgebaute Radwege mit optimaler Anbindung an überörtliche Rad-bzw. Wandertouren. Ebenso werden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und von den ortsansässigen Vereinen Freizeitaktivitäten angeboten. In beiden Ortsteilen ist ein Dorfladen vorhanden, sowie in Haldenwang zusätzlich noch eine Bäckerei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der nahegelegenen Ortschaft Dietmannsried oder in der Stadt Kempten. Eine Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule mit Option zur Mittags- und Ferienbetreuung sind im Ort vorhanden. Eine haus- und zahnärztliche Versorgung ist im Ort ebenfalls sichergestellt.

Entfernungen in die nächsten größeren Städte:

- Kempten: 11 km
- Oberstdorf: 54 km
- Memmingen: 30 km
- München: 127 km
- Füssen (Schloss Neuschwanstein): 56 km
- Lindau (Bodensee): 72 km

??????? ???????: 25062032 - 87490 Haldenwang

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 131.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25062032 - 87490 Haldenwang

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com