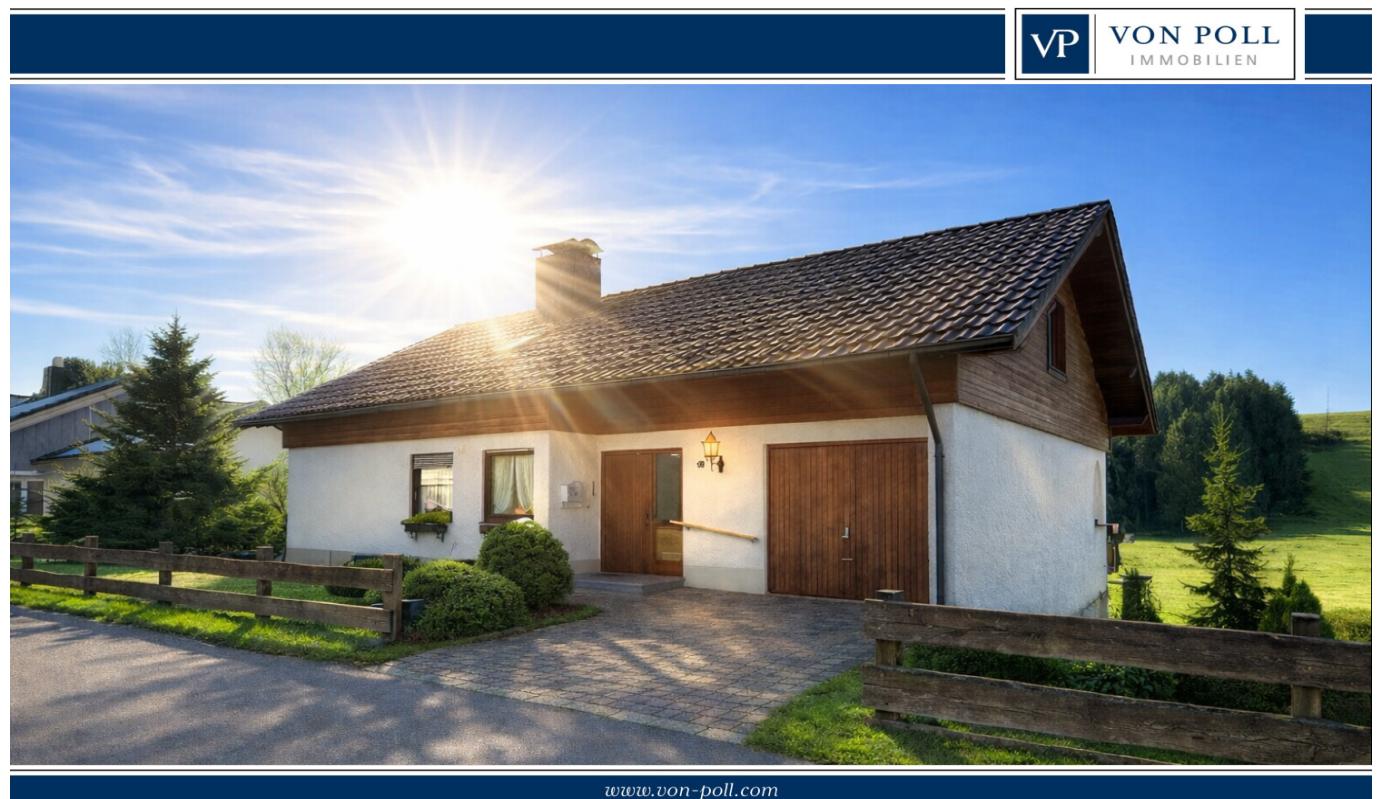


Buchenberg

Ort mit Weitblick und Raum für Ihre Ideen

????????? ??????????: 25062045



www.von-poll.com

????? ??????: 735.000 EUR • ??????????: ca. 150 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 741 m²

???????? ?????: 25062045 - 87474 Buchenberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25062045 - 87474 Buchenberg

?? ??? ????

????????? ??????????	25062045
???????????	ca. 150 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1974
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	735.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	???????
???????????????????	ca. 19 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????, ????????

????????? ??????????: 25062045 - 87474 Buchenberg

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

????? ????????????	?????
?????????????	25.01.2036
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	244.30 kWh/m ² a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1974
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25062045 - 87474 Buchenberg

?? ???????



???????? ?????: 25062045 - 87474 Buchenberg

?? ???????



???????? ?????: 25062045 - 87474 Buchenberg

?? ???????



????????? ??????????: 25062045 - 87474 Buchenberg

?? ???????



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

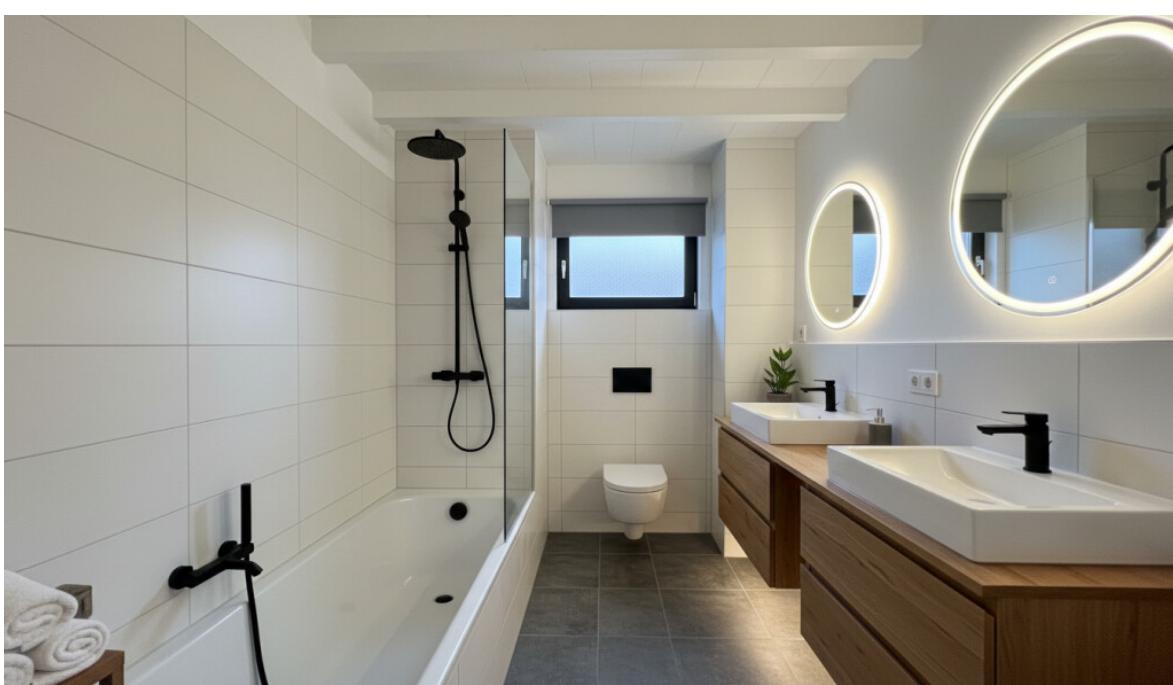
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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



???????? ?????: 25062045 - 87474 Buchenberg

?? ???????



????????? ??????????: 25062045 - 87474 Buchenberg

?? ???????

A composite image featuring a laptop, a smartphone, and a QR code. The laptop screen shows a real estate search interface. The smartphone screen displays a message: "Jetzt Suchprofil anlegen". The QR code is located at the bottom of the smartphone screen. To the right, there is a dark blue background with the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is visible.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

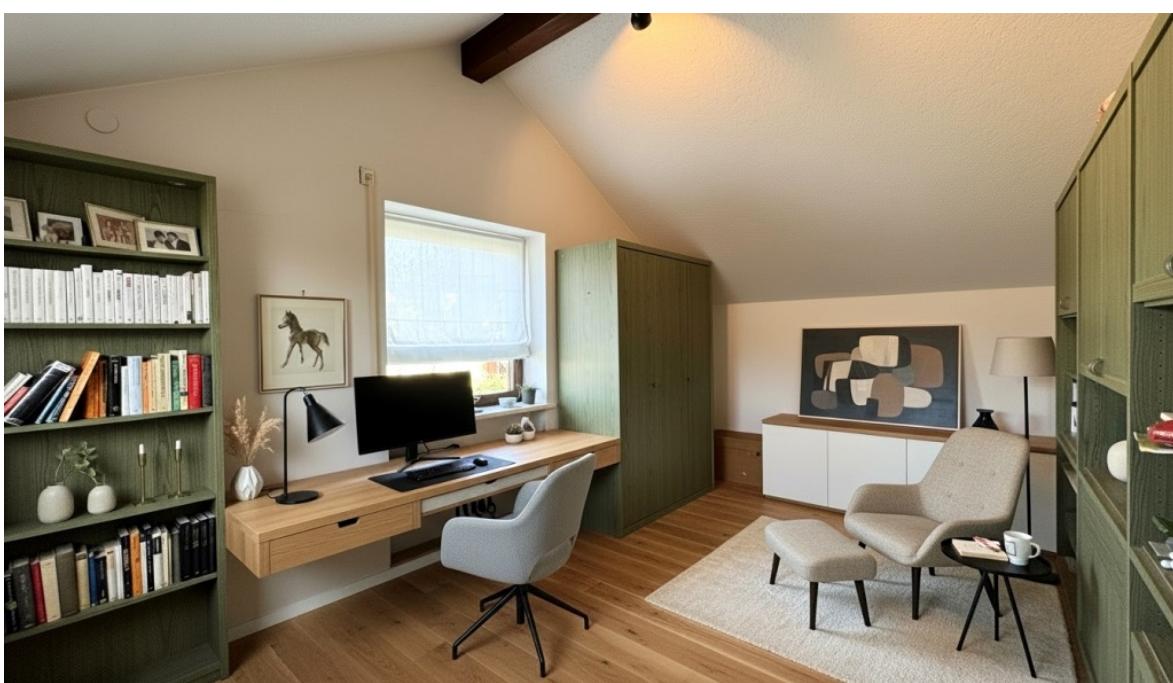
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 25062045 - 87474 Buchenberg

?? ???????



????????? ??????????: 25062045 - 87474 Buchenberg

?? ???????



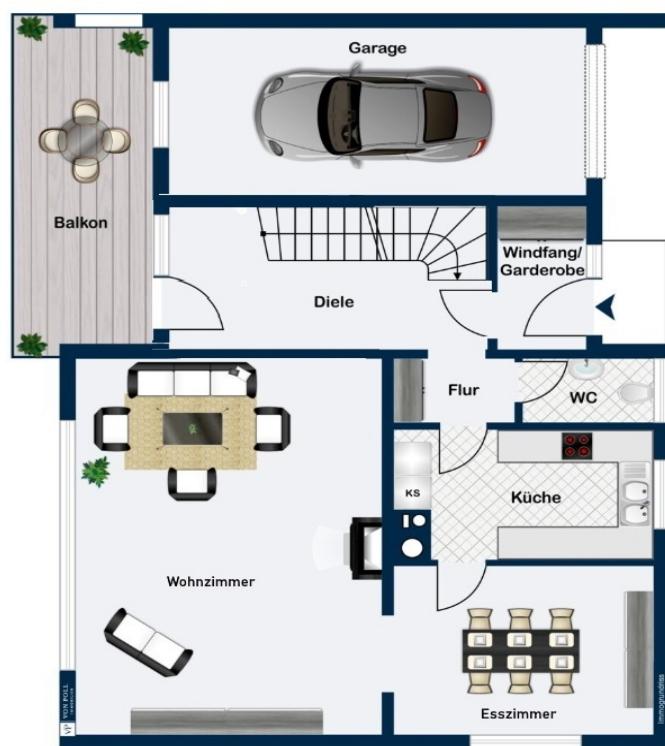
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

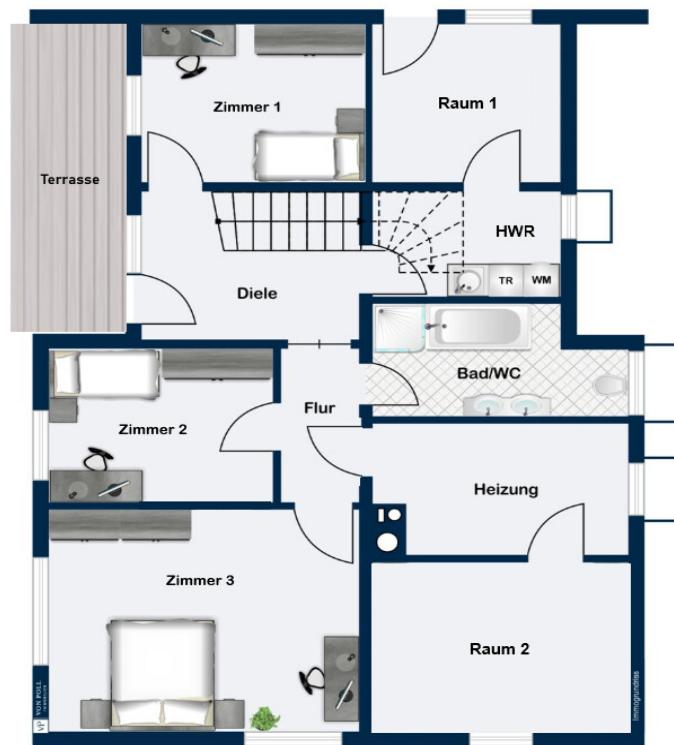
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

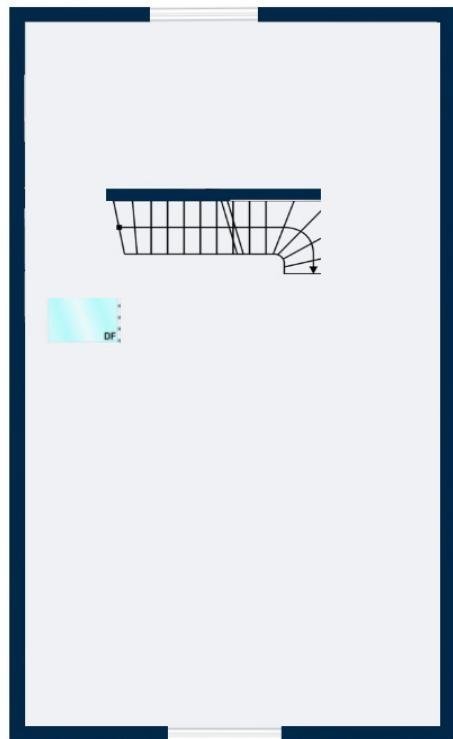
www.von-poll.com

???????? ?????: 25062045 - 87474 Buchenberg

??????







????? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????, ??? ??
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25062045 - 87474 Buchenberg

??? ????

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.

????????? ??????????: 25062045 - 87474 Buchenberg

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

- unverbauter Weitblick vom Balkon und der Terrasse, sonnig nach Süden ausgerichtet
 - Kamin gefertigt aus original Steinen vom Grünen
 - großes Grundstück mit über 700 m²
 - 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!

????????? ??????????: 25062045 - 87474 Buchenberg

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

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

???????? ?????: 25062045 - 87474 Buchenberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 244.30 kwh/(m²*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.

????????? ?????????: 25062045 - 87474 Buchenberg

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

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

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