

Waltenhofen / Hegge

## Modern életmód - Fenntartható életmód 'Am Illerbogen'

VP azonosító: 25062022



VÉTELÁR: 730.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 161 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge**

## Áttekintés

VP azonosító	25062022	Vételár	730.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 173 m <sup>2</sup>	Ház	Sorházban
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Újszeru
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2018	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló		

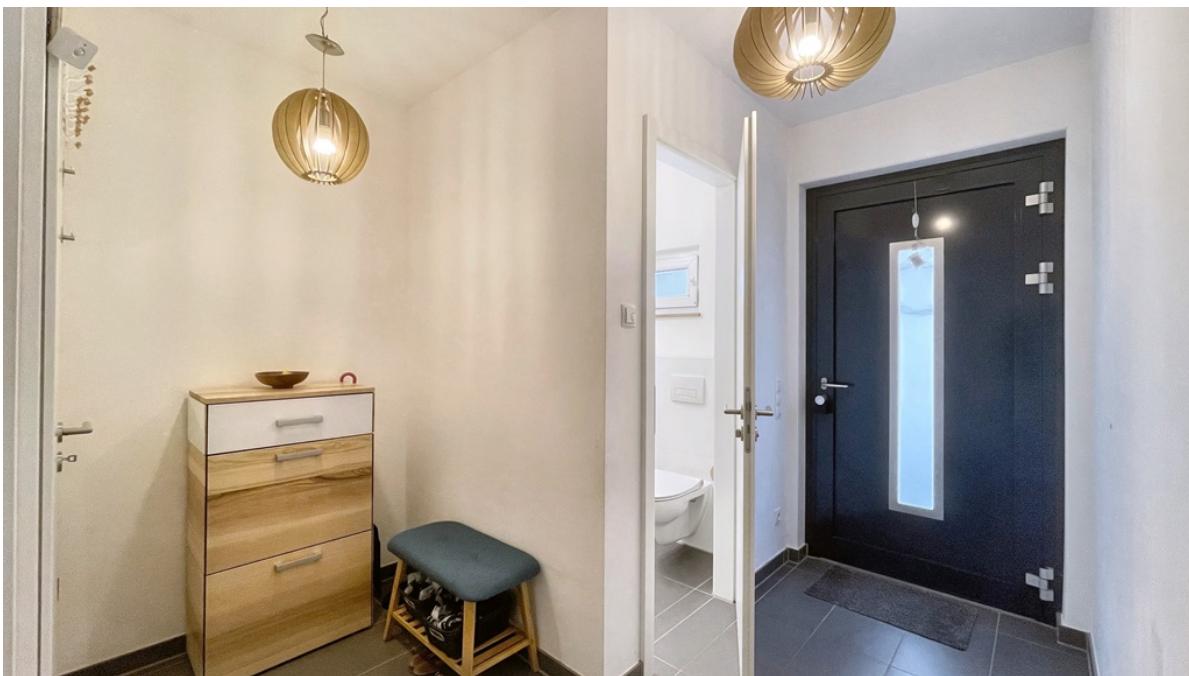
**VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Távfutés	Teljes energiaigény	74.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.07.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

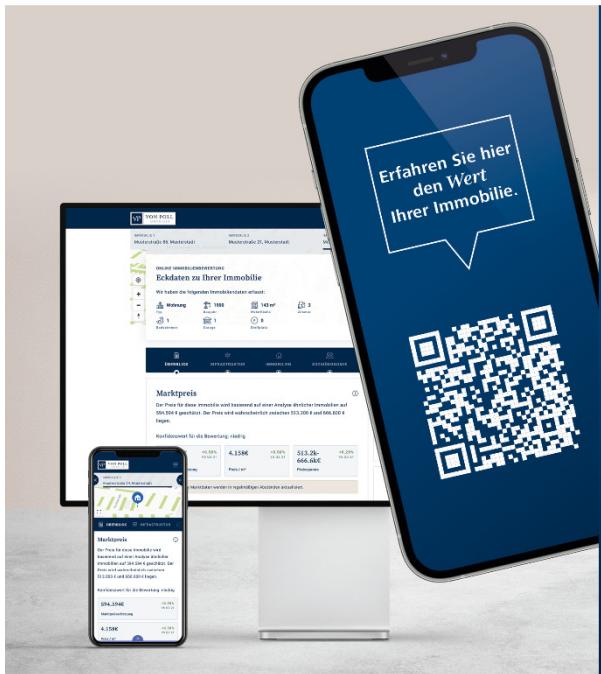
VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Az ingatlan



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?

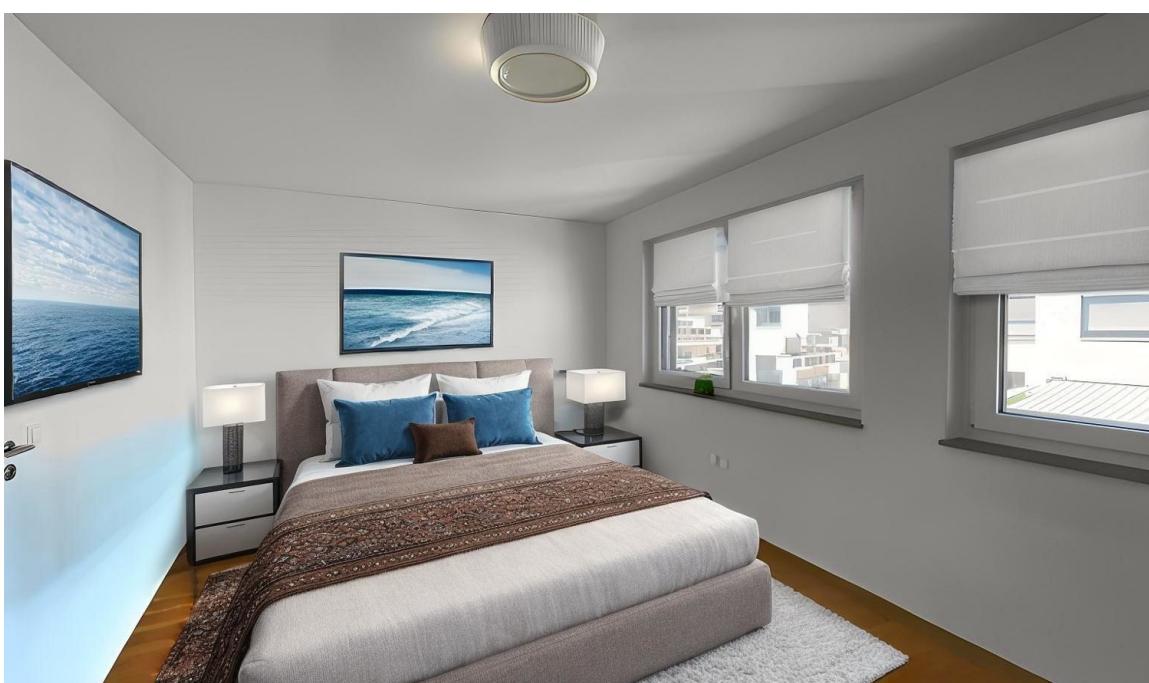
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

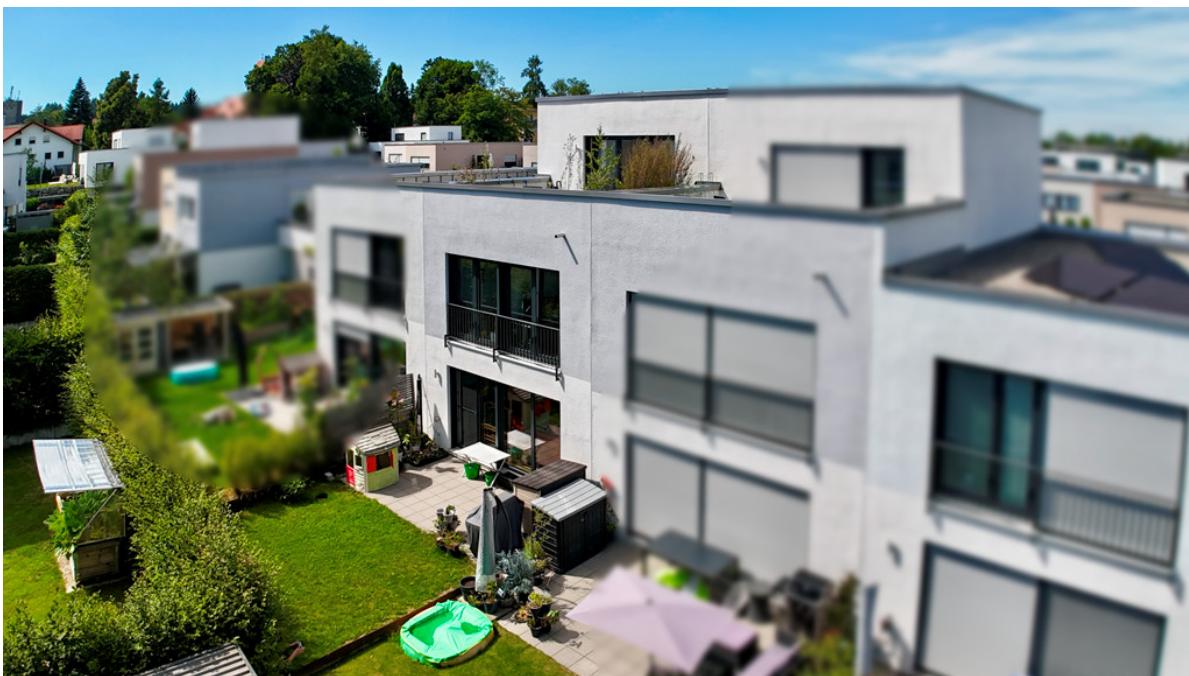
VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge**

## Az elso benyomás

Egy hely, amely veled együtt növekszik – az éettel, az emberekkel, a családdal. Ez a családias „Am Illerbogen” lakóövezetben található ház mindenötőz, amire a modern családi életnek szüksége van: teret a megérkezéshez, struktúrát a minden napokhoz és tartós értékeket. Már belépéskor érezhető az építészet letisztultsága és a szobák nyugodt, természetes nyílása. A földszinten található tágas nappali sokkal több, mint a ház funkcionális központja – találkozóhely, elvonulóhely és a családi élet színtere. Akár közös reggeliról, egy játékestrol vagy egyszerűen egy pillanatnyi békéről van szó – itt van hely az igazi együttlétre. A nyitott konyha harmonikusan integrálódik, miközben megorzi a tiszta szerkezetet. Az étkezvel és a nappalival összekapcsolódik, így egy olyan életteret hoz létre, amely fényt és életet enged. A teraszra és a kertbe való közvetlen kijárat megkönnyíti a minden napokat – a gyerekek kint játszhatnak, miközben bent készül a vacsora. Az emelet és a tetőtéri szint jól mutatja, milyen átgondoltan terveztek ezt az otthonot. Az öt szoba rengeteg rugalmasságot kínál – legyen szó gyerekekrol, dolgozószobáról vagy vendégszobákról: minden csalátag megtalálja itt a saját privát terét. Két fürdoszoba gondoskodik a nyugodt reggeli rutinról, és arról, hogy mindenki meglegyen a saját menedéke. Különleges élmény a szüöknek vagy a csendre és nyugalomra vágyóknak: a privát tetoterasz. Itt egy kávéval kezdheti a napot, vagy a szabad ég alatt pihenhet – egy kis szabadság a minden napok között. A rejtett részletek pedig ugyanilyen lenyugözoek: a masszív szerkezet, a hatékony tripla üvegezés, a padlófutés és a kifinomult épülettechnológia kellemes beltéri klímát teremt – mindez Klímakárosító futási rendszerek nélkül. A helyi távfutási hálózatnak köszönhetően, amelyet biogázüzemu kapcsolt ho- és villamosenergia-termelő eromuvek működtetnek, a ház egy klímabarát energiakoncepció része. Egy otthon, amely nemcsak ma működik, hanem a jövő generációira is gondol. Ez a ház a kiegyensúlyozott családi életet képviseli – a nyitottság és a biztonság, a modernítás és a hagyomány, a minden nap élet és a könnyedség között.

VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Részletes felszereltség

### Allgemeines

- Massivbauweise (Baujahr 2018) mit zeitgemäßem energetischem Standard
- Energieeffiziente Versorgung über Nahwärme (Blockheizkraftwerk, Bio-Erdgas)
- Dreifach verglaste Kunststofffenster (2018)
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Hochwertiger Bodenbelag: Landhausdielen (Wohnbereiche)
- Rollläden an allen relevanten Fenstern
- Modernes Bad-Design mit klaren Linien und wertiger Ausstattung
- Zwei vollwertige Badezimmer + separates Gäste-WC
- Glatte Wand- und Deckenoberflächen, überwiegend weiß gehalten
- Einbauküche im Kaufumfang enthalten
- Glasfaser-/Kabelanschluss vorbereitet
- Carport mit zusätzlichem Schuppen (z.?B. für Fahrräder)
- Kein Keller, jedoch durchdachte Abstellflächen auf allen Etagen

### Erdgeschoss

- Offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen und Zugang zur Terrasse
- Hochwertige Küchenzeile mit modernen Elektrogeräten
- Gäste-WC mit moderner Sanitärausstattung
- Funktionaler Eingangsbereich mit Windfang
- Technik-/Hausanschlussraum mit zusätzlichem Abstellraum
- Zugang zur südlich orientierten Terrasse und Garten

### Obergeschoss

- Drei helle, gut geschnittene Schlafzimmer (z.?B. für Kinder, Büro, Gäste)
- Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC
- Funktionaler Vorräum mit Platz für Stauraum oder Arbeitsplatz
- Alle Räume mit bodentiefen Fenstern und guten Stellmöglichkeiten

### Dachgeschoss

- Zwei zusätzliche Zimmer – ideal als Elternbereich, Gästezimmer oder Homeoffice
- Weiteres Bad mit Dusche, WC und Fenster
- Zugang zur privaten Dachterrasse mit Blick ins Grüne
- Lichte Raumhöhe durch gute Planung und Dachform

### Außenanlage

- Gartenanteil mit Terrasse (Zugang vom Wohnzimmer) – pflegeleicht angelegt
- Zusätzliche Dachterrasse mit Weitblick – ruhiger Rückzugsort
- Eigener Carport-Stellplatz direkt am Haus



VON POLL  
REAL ESTATE

- Schuppen für Fahrräder oder Gartengeräte

**VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge**

## Minden a helyszínről

Ruhige Lage innerhalb des Quartiers „Am Illerbogen“ – familienfreundliche Umgebung mit -Spielplätzen und Grünflächen in direkter Nähe

Nur ca. 5 km Luftlinie nach Süden von der Allgäu-Metropole „Kempten“ entfernt, liegt die Gemeinde Waltenhofen. Waltenhofen hat mit seinen Ortsteilen Martinszell, Memhölz und Niedersonthofen zusammen rund 9.000 Einwohner und besticht nicht nur durch die optimale Verkehrsanbindung in alle Himmelsrichtungen. Die Nachbarländer Österreich und die Schweiz sind innerhalb einer guten Autostunde zu erreichen.

Ein besonderes Ausflugziel ist der Niedersonthofener See und für die jüngste Generation sicherlich das Lina-Laune-Land (Indoor Spielplatz). Der Gauklerhof in Memhölz ist nicht nur ein beliebter Ort zum Heiraten, sondern lädt neben seinem alljährlichen Adventsmarkt zum Verweilen ein.

Ein reges Vereinsleben gibt Ihnen die Möglichkeit sich kulturell, musisch wie auch sportlich zu betätigen.

In Waltenhofen ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus gibt es einen Zahnarzt und eine Apotheke.

Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind mit einem Kaufmarkt, einem Lidl, mehreren Bäckereien und Metzgereien stets vorhanden.

Das Bildungsangebot erstreckt sich in Waltenhofen auf einen Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule.

Entfernung in die nächst größeren Städte:

-Kempten: 9 km

-Oberstdorf: 34 km

-Memmingen: 47 km

-München: 138 km

-Schloss Neuschwanstein: 45 km

-Lindau (Bodensee): 76 km

**VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 74.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**VP azonosító: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)