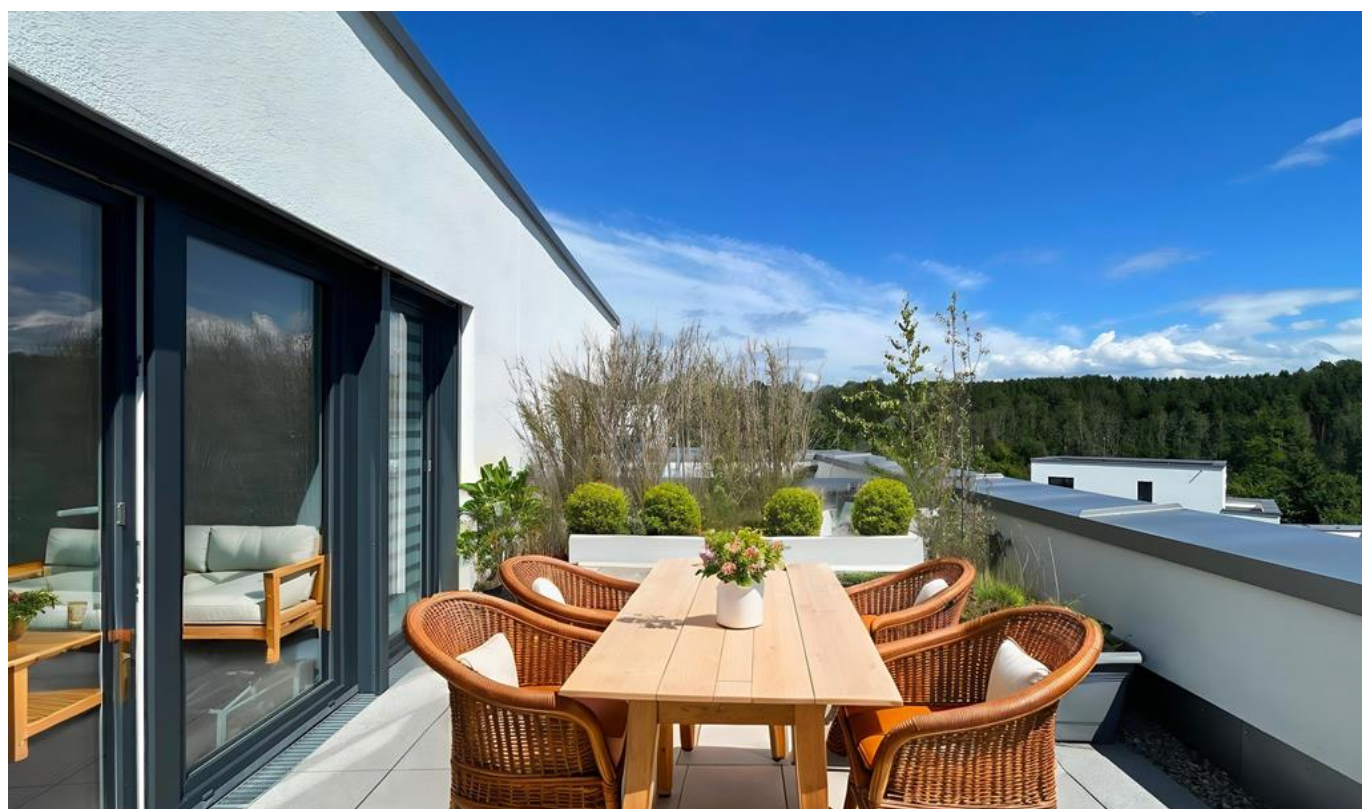


Waltenhofen / Hegge

# Vivere moderno - Vivere sostenibile 'Am Illerbogen'

Codice oggetto: 25062022



PREZZO D'ACQUISTO: 730.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 161 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25062022
Superficie netta	ca. 173 m²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	730.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Teleriscaldamento
Certificazione energetica valido fino a	19.07.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	74.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## La proprietà





Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## La proprietà



**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?

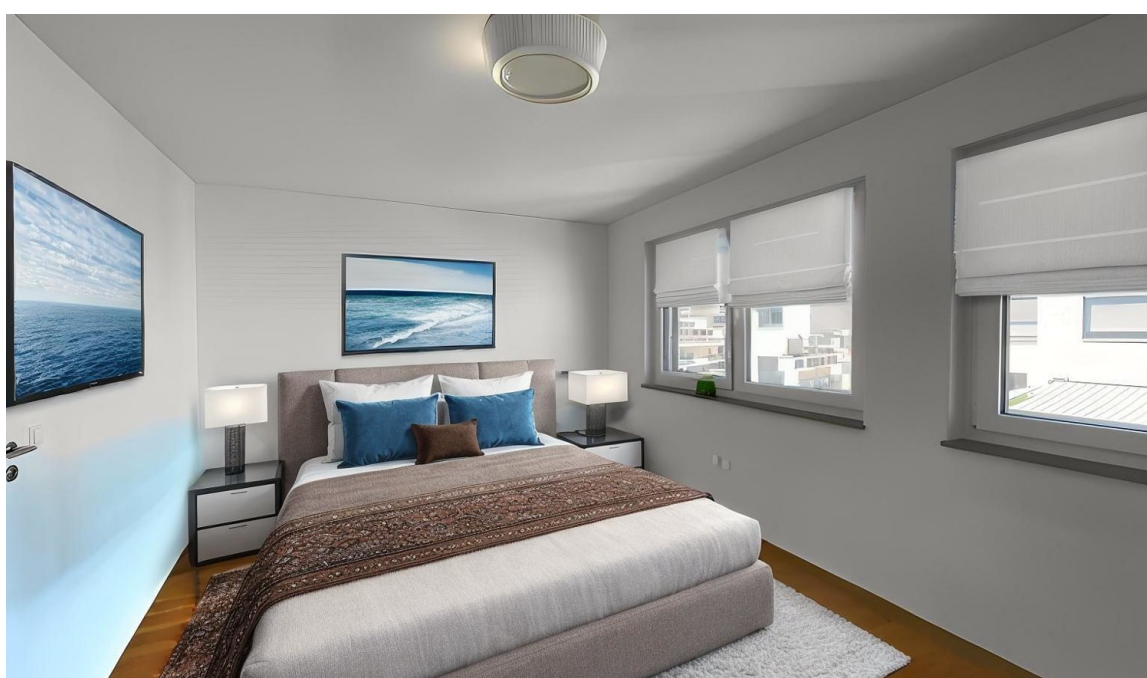
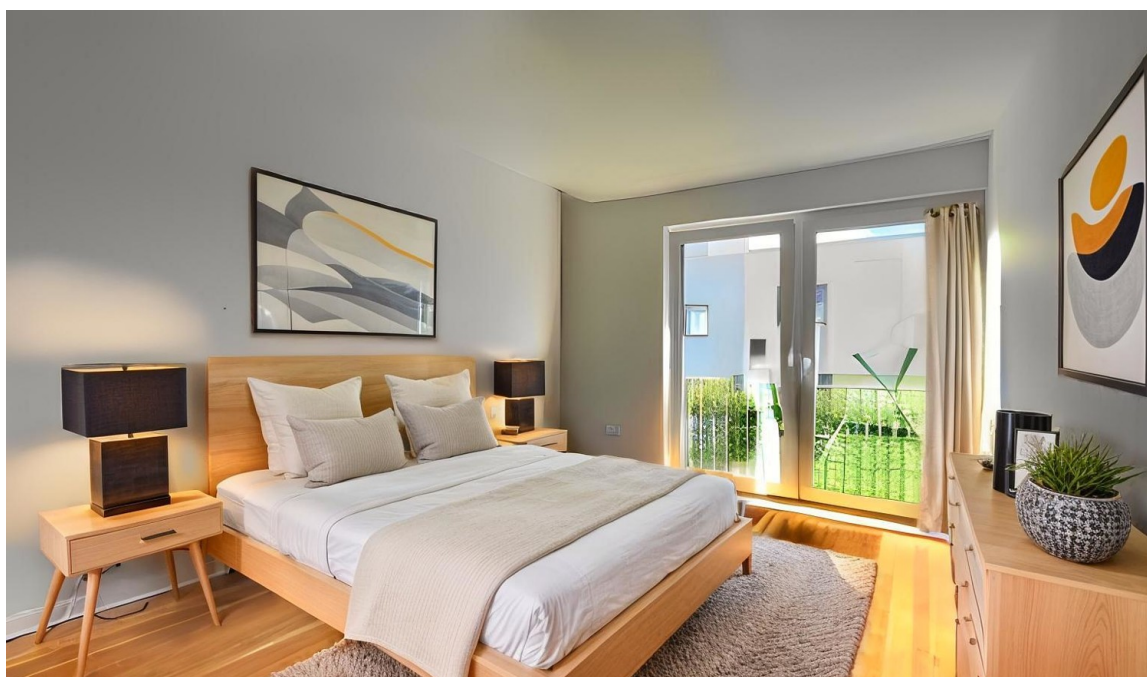
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge


## La proprietà



Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## La proprietà





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## La proprietà



Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Una prima impressione

Un luogo che cresce con te, con la vita, con le persone, con la famiglia. Questa casa nella zona residenziale per famiglie "Am Illerbogen" combina tutto ciò di cui una famiglia moderna ha bisogno: spazio per arrivare, struttura per la vita quotidiana e valori duraturi. Fin dall'ingresso, si percepisce la chiarezza dell'architettura e il modo calmo e naturale in cui gli spazi si aprono. L'ampia zona giorno al piano terra è molto più di un semplice centro funzionale della casa: è un luogo di incontro, un rifugio e un palcoscenico per la vita familiare. Che si tratti di una colazione insieme, di una serata di giochi o semplicemente di un momento di pace, qui c'è spazio per una vera convivialità. La cucina a pianta aperta si integra armoniosamente pur mantenendo una struttura chiara. Si collega alla zona pranzo e al soggiorno per creare uno spazio abitativo che invita alla luce e alla vita. L'accesso diretto alla terrazza e al giardino semplifica la vita quotidiana: i bambini possono giocare all'aperto mentre la cena viene preparata all'interno. I piani superiori e la mansarda dimostrano chiaramente quanto questa casa sia stata progettata con cura. Cinque stanze offrono ampia flessibilità: che si tratti di bambini, ufficio o camere per gli ospiti, ogni membro della famiglia troverà qui il proprio spazio privato. Due bagni garantiscono una routine mattutina rilassata e ognuno ha il proprio rifugio. Un punto forte per i genitori o per chi cerca momenti di pace e tranquillità: la terrazza privata sul tetto. Qui è possibile iniziare la giornata con un caffè o rilassarsi all'aperto, un piccolo angolo di libertà in mezzo alla quotidianità. E i dettagli nascosti sono altrettanto impressionanti: la costruzione solida, i tripli vetri efficienti, il riscaldamento a pavimento e la sofisticata tecnologia costruttiva creano un clima interno confortevole, il tutto senza sistemi di riscaldamento dannosi per il clima. Grazie alla rete di teleriscaldamento locale, alimentata da impianti di cogenerazione a biogas, la casa fa parte di un concetto energetico rispettoso del clima. Una casa che non solo funziona oggi, ma pensa anche alle generazioni future. Questa casa rappresenta una vita familiare equilibrata: tra apertura e sicurezza, modernità e tradizione, quotidianità e leggerezza.



Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Dettagli dei servizi

### 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 Vorraum 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



- Schuppen für Fahrräder oder Gartengeräte

Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Tutto sulla posizione

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 Ausflugsziel 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

Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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