

Buchenberg

Raramente ho visto una qualità della vita così ben mantenuta.

Codice oggetto: 25062039



PREZZO D'AFFITTO: 1.200 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25062039 - 87474 Buchenberg

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

Codice oggetto: 25062039 - 87474 Buchenberg

## A colpo d'occhio

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25062039                                              |
| Superficie netta    | ca. 90 m <sup>2</sup>                                 |
| Vani                | 3                                                     |
| Camere da letto     | 2                                                     |
| Bagni               | 1                                                     |
| Anno di costruzione | 1996                                                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Parcheggio<br>interrato |

|                                       |                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                      | 1.200 EUR                                                                                     |
| Costi aggiuntivi                      | 330 EUR                                                                                       |
| Appartamento                          | Piano terra                                                                                   |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2020                                                                                          |
| Stato dell'immobile                   | Curato                                                                                        |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                                                                     |
| Caratteristiche                       | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Caminetto,<br>Giardino / uso<br>comune, Cucina<br>componibile |

Codice oggetto: 25062039 - 87474 Buchenberg

## Dati energetici

|                                         |                   |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Tele              | Consumo finale di energia                             | 63.80 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.11.2033        | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996                                |

Codice oggetto: 25062039 - 87474 Buchenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25062039 - 87474 Buchenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25062039 - 87474 Buchenberg

## 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: 25062039 - 87474 Buchenberg

## Una prima impressione

A volte entri in un posto e pensi subito: "Potrei restare qui". Questo appartamento di tre locali, curato con cura e completamente ristrutturato nel 2013, disponibile per l'affitto, evoca proprio questa sensazione in una posizione tranquilla a Buchenberg. Progettato con grande cura, offre una casa confortevole e moderna su circa 90 metri quadrati di superficie abitabile, offrendo spazio per vivere e sentirsi a proprio agio. Entrando, si viene accolti da un accogliente corridoio che dà una prima impressione della planimetria aperta e ben progettata. Da qui si accede direttamente al cuore dell'appartamento: l'ampio soggiorno. Le finestre luminose inondano la stanza di luce naturale, creando un'atmosfera piacevole dove rilassarsi immediatamente. La terrazza adiacente invita a fare colazione all'aperto nelle giornate di sole o a rilassarsi la sera con la vista sul verde circostante. E per chi cerca ancora più natura, è proprio fuori dalla porta: il giardino estende lo spazio abitativo all'aria aperta: un vero gioiello per chi apprezza il relax all'aria aperta. La cucina si fonde armoniosamente con il soggiorno e vanta un design senza tempo: frontali bianchi, un elegante piano di lavoro nero ed elettrodomestici moderni la rendono non solo funzionale, ma anche un piacere per gli occhi. Cucinare qui diventa un piacere. Dal corridoio si accede anche alle due stanze aggiuntive, utilizzabili in modo flessibile come camere da letto, camerette o home office. Entrambe le stanze sono ben proporzionate e piacevolmente luminose. Il bagno è dotato di una comoda vasca angolare ed è finemente piastrellato, così come il WC per gli ospiti separato. La combinazione di pregiato parquet in vinile nella zona giorno e piastrelle in bagno e WC crea un ambiente abitativo armonioso. Inoltre, l'appartamento include un parcheggio sotterraneo e un ulteriore posto auto esterno, garantendo che trovare parcheggio rimanga un'esperienza senza stress, anche dopo una lunga giornata. Questo appartamento combina armoniosamente comfort, funzionalità e una piacevole atmosfera abitativa. Qui potrete vivere in pace, in uno stile moderno con un tocco di natura: la soluzione ideale per chi cerca più di quattro mura. Questa oasi di benessere sarà pronta per il vostro trasloco il 1° dicembre 2025.

Codice oggetto: 25062039 - 87474 Buchenberg

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche mit Geräten
- moderner Waschtisch und Eckbadewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Fußbodenheizung
- Gardinenschienen bereits montiert
- dreifachverglaste Fenster und Außenrollläden (2020)
- Türen erneuert in 2020
- Vinylparkettboden
- Fliesen im Badezimmer und Gäste WC
- Schwedenofen
- Markise
- Holzsteherhütte im Garten
- Garten ca. 30 m<sup>2</sup>
- 1 Außenstellplatz
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 1 Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Raum im UG mit Waschmaschinen - und Trockneranschluss

Codice oggetto: 25062039 - 87474 Buchenberg

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25062039 - 87474 Buchenberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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: 25062039 - 87474 Buchenberg

## 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)