

Isny im Allgäu – Isny

## RISERVATO: La casa non è un luogo, è questa casa

**Codice oggetto: 25062038**



**PREZZO D'ACQUISTO: 660.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125,38 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 370 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

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

Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25062038
Superficie netta	ca. 125,38 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	660.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	126.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La proprietà



Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La proprietà



Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La proprietà



The app interface includes sections for 'Marktpreis' (Market Price) and 'Mietpreis' (Rental Price), showing values like 4.134€ and 213.02-666.48€ per month.

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

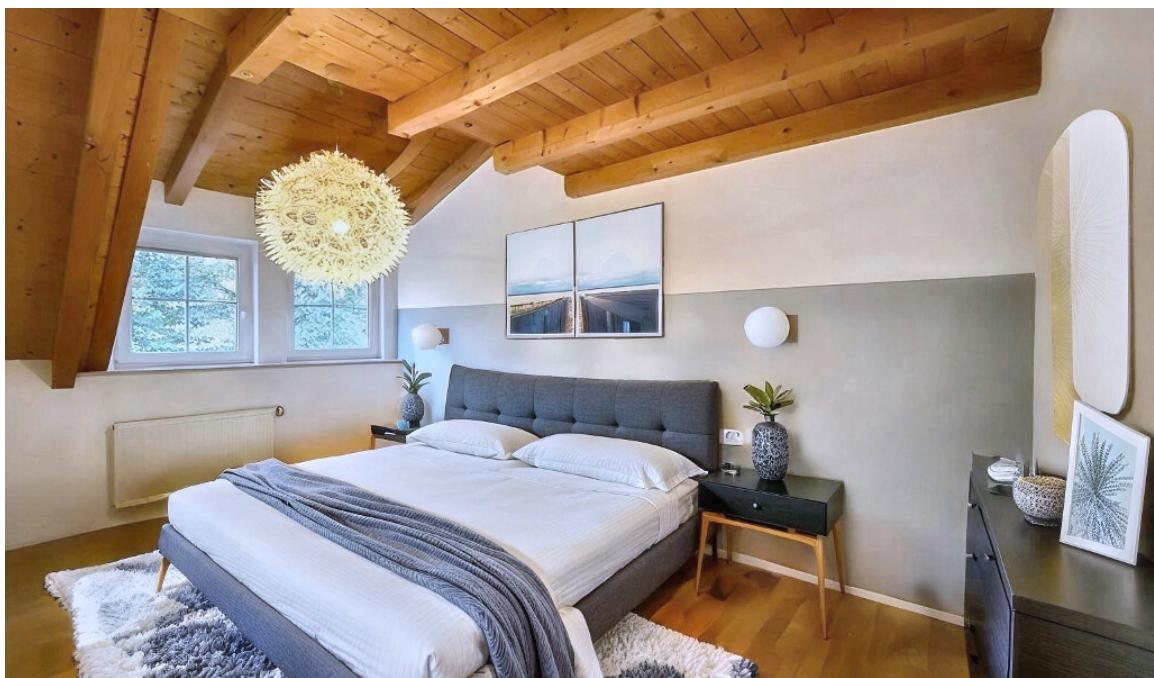
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

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

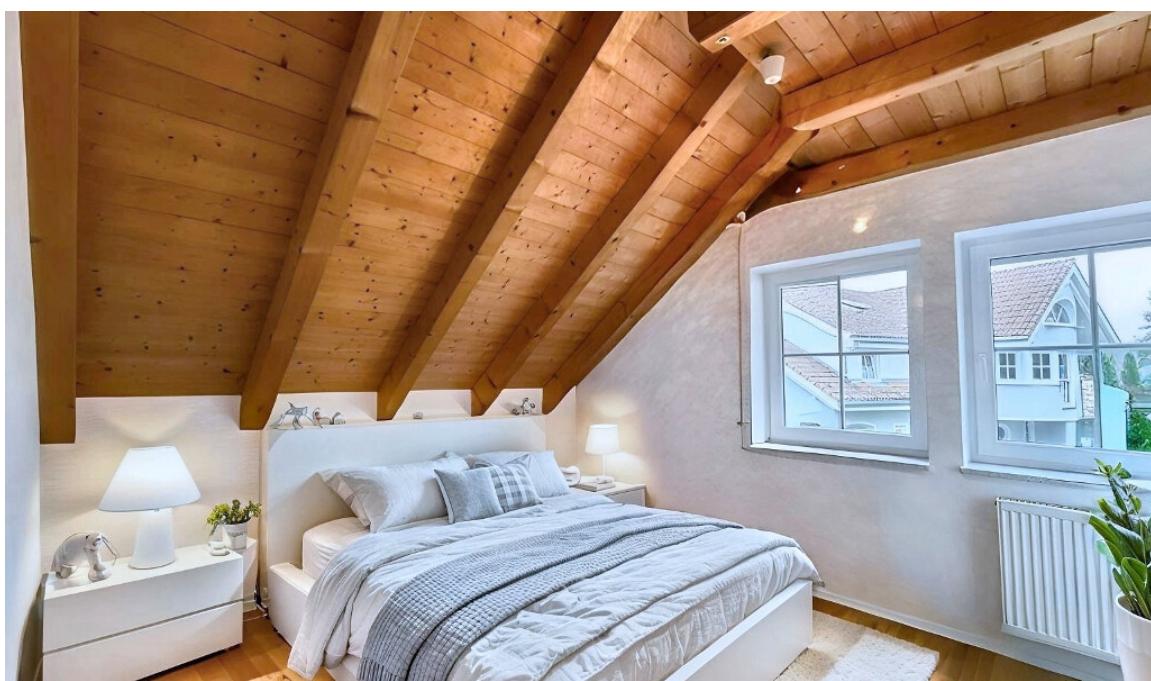
Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La proprietà



Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La proprietà



Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La proprietà



The image shows a laptop displaying a real estate search interface with a map and filters. In front of it is a smartphone showing a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) in white. Below this, a smaller text states: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers are informed early about new property offers). At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com".



Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La proprietà



Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Una prima impressione

In questa casa bifamiliare di eccezionale bellezza, si percepisce immediatamente che tutto è perfetto. Luminosa, aperta e accogliente, questa affascinante proprietà vi accoglie: moderna ma piena di carattere. Completamente ristrutturata nel 2014 con grande attenzione ai dettagli e allo stile, ora irradia un'eleganza sobria e senza tempo. Non appena si entra, si percepisce l'atmosfera speciale: stanze luminose, pavimenti eleganti, finestre parzialmente ampliate e nuove scale in legno creano un'atmosfera che fonde armoniosamente calore e modernità. La zona giorno, pranzo e cucina a pianta aperta è il cuore di questa casa: un luogo dove la famiglia e gli amici si riuniscono, cucinano, ridono e vivono. La cucina componibile di alta qualità e senza tempo, completa di lavastoviglie Miele, piano cottura a induzione Neff, forno e vaporiera Siemens e sistema di aspirazione esterno, colpisce sia per la sua funzionalità che per il design. Da qui, si accede direttamente alla terrazza recentemente riqualificata e allo splendido giardino, perfetto per le miti serate estive, la colazione ai primi raggi di sole o ore di relax ammirando il verde. Il bagno è un vero gioiello: piastrelle in gres porcellanato di alta qualità, sanitari moderni e uno stile pulito e minimalista creano un'atmosfera che ricorda un boutique hotel. La sensazione di spaziosità continua anche al piano superiore e alla mansarda. Le travi a vista conferiscono carattere agli ambienti e un'atmosfera accogliente e confortevole. Particolarmente degne di nota sono la camera da letto con la sua zona guardaroba separata e la galleria ristrutturata. Questa galleria offre usi versatili, sia come ufficio domestico, una fantastica area giochi per i bambini o un rifugio personale per coltivare i propri interessi. Amerete questo spazio. L'esterno della casa è altrettanto impressionante: appena ridipinto nel 2014 e dotato di un giardino ben curato che invita al relax. La posizione è tranquilla e idilliaca, con facile accesso a piedi alla zona di Schächele e al centro di Isny, ideale per chi apprezza sia la natura che la vita cittadina e cerca un percorso comodo per portare a spasso il cane.

Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Dettagli dei servizi

- moderne Einbauten im Straßengeschoß
- eine Klimaschutztür trennt den Kellerbereich vom Eingangsbereich
- Terrassentür, als auch großes Fenster bei der Galerie verfügen über ein Fliegengitter
- großer Outdoorschrank im Garten
- schön angelegter, gepflepter Garten mit großem Terrassenbereich
- Fenster mit Sprossen
- Kabelanschluss
- Wohn- und Essbereich mit Glastüren (im Essbereich zum Schieben)
- Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide. Diese ist mit maßgefertigtem Mobiliar ausgestattet
- Schlafzimmerfenster mit Pollenfiltereinsätzen für Allergiker
- Verdunklungsplissées oder Rollläden in den Schlafräumen
- Einbauküche weiß mit Miele Spülmaschine, Neff Induktionskochfeld, Abzug nach außen
- elektrische Rollläden in der Küche
- teilweise sichtbare Holzdecken
- im Haus verlegtes hochwertiges Eichenparkett
- Badausstattung: bodentiefe Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken mit passendem Unterschrank, Badspiegelschrank, hochwertige Feinsteinfliesen, Wandheizung im Duschbereich
- Fußbodenheizung im Bad
- Funkschalter in der Galerie
-

Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Tutto sulla posizione

Isny beeindruckt mit mächtigen Türmen und einem malerischen Alpenpanorama. Die Stadt blickt auf eine fast 1000 jährige Geschichte zurück, von der ersten urkundlichen Erwähnung 1096 bis zur Gegenwart. „Isny - Stadt der kurzen Wege!“ Diesen Wahlspruch der Stadtväter werden Sie sich hier in Zukunft auch zu Eigen machen können. Unsere angebotene Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Isny, so dass Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind. In Wurfweite zur Natur mit Blick auf das malerische Alpenpanorama, eingebettet in gepflegter Nachbarschaft, können Sie in Ihrem neuen Zuhause zukünftig Ihren Wagen stehen lassen. Kleine Einkäufe oder die Verabredungen im Café im historischen Stadtkern erledigen Sie zukünftig wahrscheinlich gerne zu Fuß oder per Rad! Das ganzjährige Freizeitangebot von Brauchtum bis Hochkultur bietet Ihnen kulturell viel Abwechslung.

Entfernung in die nächst größeren Städte:

- Lindau (Bodensee): 47 km
- Kempten: 36 km
- Memmingen: 52 km
- München: 165 km
- Schloss Neuschwanstein: 70 km

**Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 126.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## 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)