

Waltenhofen / Hegge

## RESERVIERT: Modern wohnen - Nachhaltig leben 'Am Illerbogen'

*Número da propriedade: 25062022*



**PREÇO DE COMPRA: 730.000 EUR • ÁREA: ca. 173 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 161 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Numa vista geral

Número da propriedade	25062022	Preço de compra	730.000 EUR
Área	ca. 173 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa em banda
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5		
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2018	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Aquecimento de distrito	Procura final de energia	74.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.07.2028	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

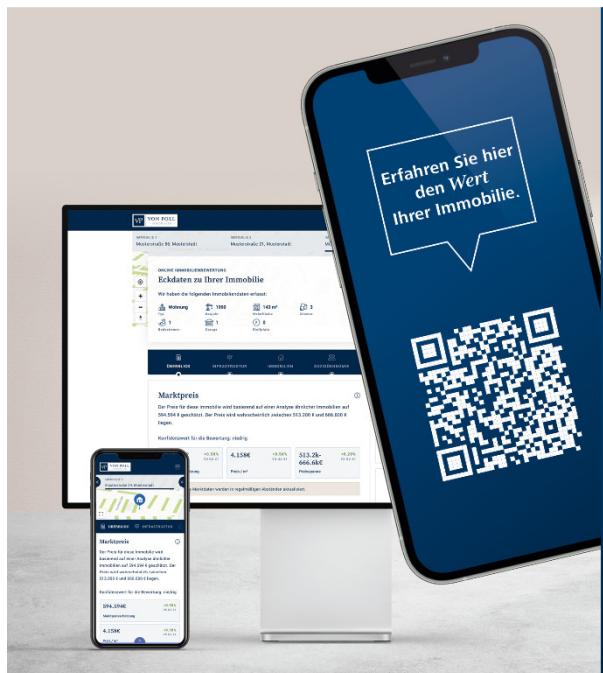
Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## O imóvel



Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## O imóvel



VP | 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?

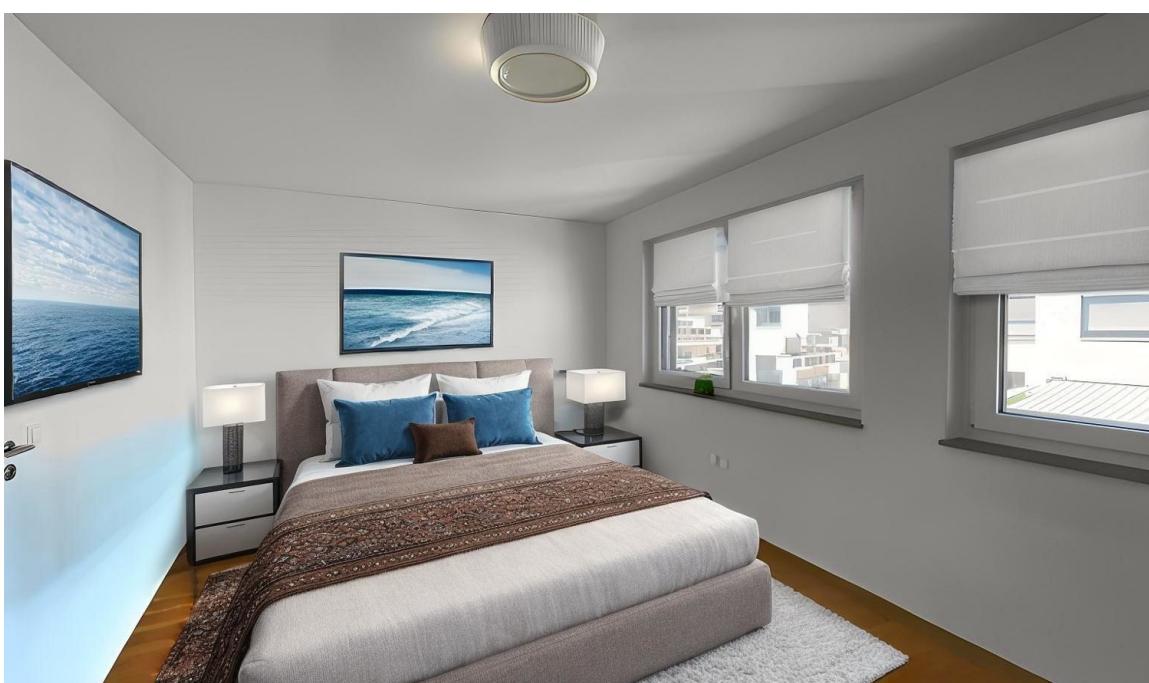
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## O imóvel



Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

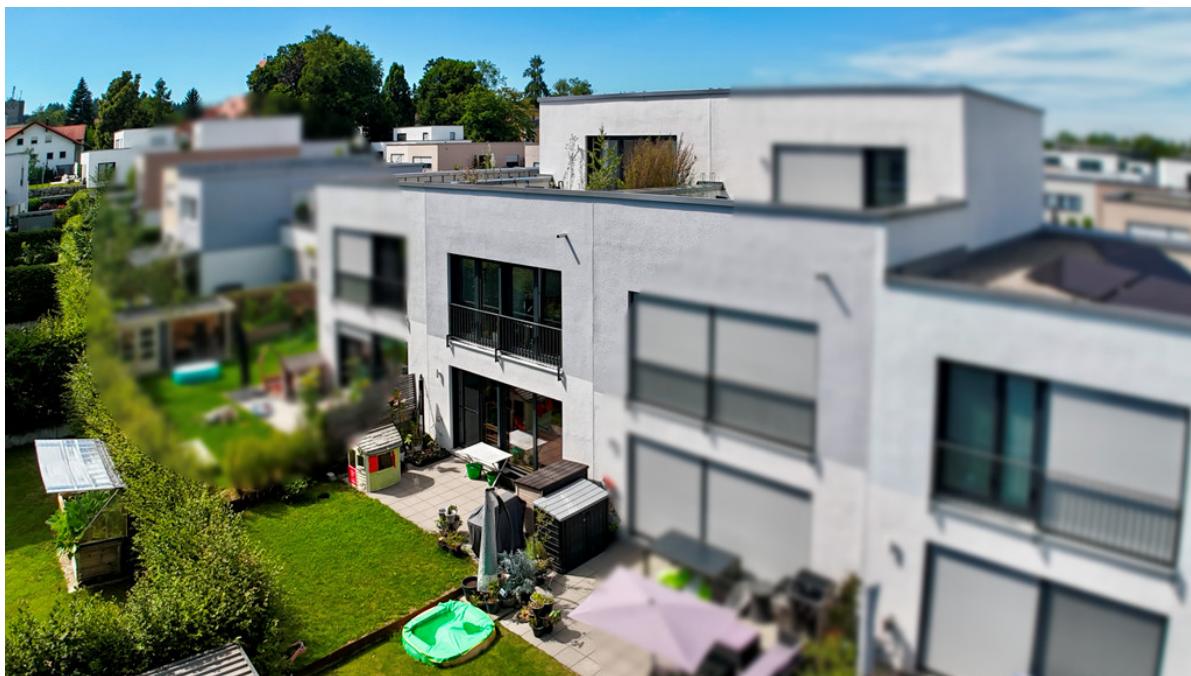
Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## O imóvel



Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Uma primeira impressão

Ein Ort, der mitwächst – mit dem Leben, mit den Menschen, mit der Familie. Dieses Haus im familienfreundlichen Wohnquartier 'Am Illerbogen' vereint das, was modernes Familienleben heute braucht: Raum zum Ankommen, Struktur für den Alltag und Werte, die Bestand haben.

Schon beim Betreten spürt man die Klarheit der Architektur und die ruhige Selbstverständlichkeit, mit der sich die Räume öffnen. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss ist weit mehr als das funktionale Zentrum des Hauses – er ist Treffpunkt, Rückzugsort und Bühne für den Familienalltag. Ob gemeinsames Frühstück, Spieleabend oder einfach ein Moment der Ruhe – hier ist Platz für echtes Miteinander.

Die offene Küche integriert sich harmonisch, bleibt aber klar strukturiert. Sie verbindet sich mit dem Essplatz und dem Wohnzimmer zu einem Lebensraum, der Licht und Leben einlädt. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten macht den Alltag leicht – Kinder toben draußen, während drinnen das Abendessen vorbereitet wird.

Im Ober- und Dachgeschoss wird deutlich, wie durchdacht dieses Zuhause geplant wurde. Fünf Zimmer bieten viel Flexibilität – ob Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer: hier findet jedes Familienmitglied seinen ganz eigenen Raum. Zwei Badezimmer sorgen dafür, dass es morgens nicht hektisch wird – und dass jeder seinen Rückzugsort hat.

Ein besonderes Highlight für Eltern oder ruhesuchende Momente: die private Dachterrasse. Hier lässt sich bei einem Kaffee der Tag beginnen oder unter dem weiten Himmel ausklingen – ein kleines Stück Freiheit mitten im Alltag.

Und auch das Unsichtbare überzeugt: Die massive Bauweise, die effiziente Dreifachverglasung, die Fußbodenheizung und die durchdachte Haustechnik schaffen ein angenehmes Raumklima – ganz ohne klimaschädliche Heizsysteme. Dank des lokalen Nahwärmenetzes, gespeist von Blockheizkraftwerken mit Bioerdgas, ist das Haus Teil eines klimafreundlichen Energiekonzepts. Ein Zuhause, das nicht nur heute funktioniert, sondern auch für kommende Generationen mitdenkt.

Dieses Haus steht für ein Familienleben in Balance – zwischen Offenheit und Geborgenheit, Moderne und Beständigkeit, Alltag und Leichtigkeit.

Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Detalhes do equipamento

### 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



VON POLL  
REAL ESTATE

- Schuppen für Fahrräder oder Gartengeräte

Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Outras informações

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25062022 - 87448 Waltenhofen / Hegge

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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