Weitnau

Allgäuer Wohngefühl auf zwei Ebenen

Número da propriedade: 25062027

PREÇO DE COMPRA: 415.000 EUR • **ÁREA:** ca. 105 m^2 • **QUARTOS:** 4

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

- 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: 25062027 - 87480 Weitnau

Numa vista geral

Número da propriedade	25062027
Área	ca. 105 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2002

Preço de compra	415.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	12.07.2028

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	93.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

O imóvel

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

O imóvel

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

O imóvel

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

O imóvel

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

O imóvel

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

Uma primeira impressão

In angenehm ruhiger Lage und nur wenige Schritte vom Ortskern Weitnaus entfernt, befindet sich diese gepflegte Maisonettewohnung im Erd- und Obergeschoss eines harmonisch eingefügten Reihenhauses. Die Umgebung wirkt grün, freundlich und gewachsen – ein Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet einen durchdachten Grundriss für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Schon beim Eintreten vermittelt der helle Wohnbereich ein angenehmes Raumgefühl. Großzügige Fenster lassen viel Tageslicht herein, und von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit anschließendem Gartenanteil zur Eigennutzung – ein stiller Rückzugsort, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist separat gehalten, gemütlich eingerichtet und verfügt über einen kleinen Essplatz am Fenster. Im Obergeschoss finden sich mehrere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein gepflegtes Tageslichtbad mit Dusche komplettiert das Raumangebot.

Besonders praktisch: Die Wohnung ist direkt mit dem gemeinschaftlichen Tiefgaragenbereich verbunden. Ihr eigener Stellplatz sowie zwei separate Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort – gerade im Alltag ein wertvolles Plus.

Die Lage der Wohnung verbindet angenehme Zurückgezogenheit mit fußläufiger Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. Umgeben von der sanften Hügellandschaft des Allgäus, bietet Weitnau zudem vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung direkt vor der Haustür.

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

Detalhes do equipamento

- direkter Zugang vom Untergeschoss in die Tiefgarage
- zwei Kellerräume direkt begehbar in der Wohnung
- Waschmaschine und Trockner im eigenen Untergeschoss
- Nahwärme seit 2024
- zwei Wohnebenen: Wohnen wie im Reihenhaus
- großzügiger Wohn- / Essbereich
- Einbauküche
- Baderneuerung in 2019
- Erneuerung Glasschiebetür in 2019
- Balkon und Terrasse
- eigener Gartenanteil
- eigener Hauseingang führt direkt in die Wohnung

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

Tudo sobre a localização

Die Marktgemeinde Weitnau mit seinen umliegenden Weilern liegt im westlichen Teil des Oberallgäus zwischen Kempten und Oberstaufen und wurde erstmals im 8. Jahrhundert erwähnt. Die lebendige und behutsam wachsende Gemeinde -inzwischen zum Luftkurort geadelt- ist geprägt von der grünen Voralpenlandschaft mit ihren saftigen Wiesen und sanften Bergen. Eine sehr gute Infrastruktur und diverse Sporteinrichtungen nebst einer 18-Loch-Golfanlage lassen kaum Raum für Wünsche. Für die Kleinsten stehen neben dem Kindergarten und der hiesigen Volksschule diverse Spielmöglichkeiten im Ort und in der näheren Umgebung zur Verfügung, so z. B. im Winter das Skigebiet Schwärzenlifte in Eschach. Und wer gut zu Fuß ist, kann auf den Spuren vom Alpkönig oder auf dem Jakobusweg bis in die nächsten Ortschaften wandern. Wenn es etwas flotter gehen soll, sorgt die hervorragende Verkehrsanbindung dafür, daß Sie die nächst größeren Städte Isny, Kempten oder Immenstadt innerhalb von 10 bis 20 Minuten erreichen können.

Entfernung in die nächst größeren Städte:
- Kempten: 12 km
- Memmingen: 54 km
- München: 145 km
- Lindau (Bodensee): 53 km
- Schloss Neuschwanstein: 50 km

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25062027 - 87480 Weitnau

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

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

www.von-poll.com