Haldenwang

# Großzügiges Traumhaus mit Pool und Fitnessbereich

***Número da propriedade: 26062008***

**PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 222,11 m$^2$ • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 847 m$^2$**

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**


- 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: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 26062008 |
| Área | ca. 222,11 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 7 |
| Quartos | 5 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 1969 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 895.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2023 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | **Aquecimento por chão radiante** |
| Fonte de Energia | **Óleo** |
| Certificado Energético válido até | **19.03.2036** |
| Aquecimento | **Petróleo** |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | **Consumo energético final** |
| Procura final de energia | **187.20 kWh/m²a** |
| Classificação energética | **F** |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | **1969** |

Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang

# O imóvel

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# O imóvel

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# O imóvel

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# O imóvel

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# O imóvel

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# O imóvel

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# O imóvel

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# O imóvel

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# O imóvel

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# Uma primeira impressão

**Dieses freistehende Einfamilienhaus verbindet Großzügigkeit, Substanz und eine Atmosphäre, die man heute nur noch selten findet. Auf einem sonnigen Grundstück mit 847 m² eröffnet sich hier ein Zuhause, das Raum für Familie, Rückzug und neue Lebensentwürfe bietet – mit insgesamt ca. 222 m² Wohnfläche und einer beeindruckenden Vielseitigkeit in allen Ebenen.**

**Schon beim Betreten empfängt die zweigeschossige Diele mit Galerie ihre Bewohner mit Weite und Licht. Die offene Gestaltung, der Marmorboden und die elegante Holztreppe schaffen einen repräsentativen Rahmen – ideal für alle, die ein Haus nicht nur bewohnen, sondern erleben möchten. Von hier aus entfaltet sich das Erdgeschoss als harmonische Einheit aus Wohnen, Essen und Leben.**

**Der Wohnbereich überzeugt durch Großzügigkeit und warme Details. Der Kachelofen bildet das Herzstück – ein Ort für lange Winterabende, Gespräche, Geborgenheit. Große Fensterflächen verbinden Innen und Außen, lassen den Blick in den Garten schweifen und führen direkt auf eine der drei Terrassen. Hier entstehen Sommerabende mit Freunden, Grillfeste, ruhige Morgen mit Kaffee in der Sonne.**

**Die Küche mit Granitarbeitsflächen, massiven Holzelementen und direktem Terrassenzugang bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Momente. Angrenzend eröffnen weitere Räume flexible Nutzungsmöglichkeiten – Homeoffice, Gästezimmer oder ein Schlafzimmer auf Erdgeschossebene. Gerade diese Option macht das Haus auch langfristig attraktiv: Wohnen auf einer Ebene ist hier bereits vorbereitet.**

**Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere Schlafzimmer unter Dachschrägen mit behaglicher Atmosphäre. Das großzügige Familienbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und separater Dusche bietet ausreichend Raum für den Alltag einer größeren Familie. Die Galerie schafft zusätzlich ein offenes Raumgefühl – ein Ort für Leseecken, Spielbereiche oder kreative Rückzugsorte.**

**Das vollständig unterkellerte Untergeschoss erweitert die Wohnqualität deutlich. Neben klassischen Nutzflächen wurde hier ein wohnlicher Bereich geschaffen, der sich ideal als Gästebereich, Hobbyzone oder Fitnessraum nutzen lässt. Ein Schwedenofen sorgt auch hier für angenehme Wärme. Das modern gestaltete Bad im Untergeschoss eröffnet sogar die Möglichkeit für eine separate Nutzung – etwa für heranwachsende Kinder, längere Gästeaufenthalte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

**Der Garten bietet Privatsphäre und Lebensqualität zugleich. Pool, mehrere Terrassen und gewachsene Strukturen schaffen einen geschützten Außenraum – perfekt für Familien, Genießer oder alle, die den Alltag bewusst entschleunigen möchten.**

**Technisch ist das Haus solide aufgestellt: massive Bauweise, Satteldach mit Zwischensparrendämmung, renovierter Zustand (letzte größere Modernisierung 2016), voll unterkellert und mit großzügiger Garage inklusive zwei Wallboxen für Elektromobilität. Hier wurde nicht nur an heute gedacht, sondern auch an morgen. Abgerundet wird die Wohlfühlatmosphäre durch die GRANDER Wasserbelebung, die in die Hauptwasserleitung integriert ist und somit überall im Haus zur Verfügung steht.**

**Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie. Es ist ein Ort für Entwicklung – für Familien, die wachsen. Für Paare, die Raum suchen. Für Menschen, die Wohnen mit Substanz und Charakter schätzen. Ein Zuhause, das bereits viel erlebt hat – und bereit ist für das nächste Kapitel.**

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# Detalhes do equipamento

**Allgemeine Angaben**
**- Baujahr: 1969, Massivbauweise mit Satteldach**
**- Fenster: Dreifach verglast im UG, Zweifach verglast in EG und OG, Rollläden**
**- Böden: Teppich, Fliesen, Laminat, Holz, Marmor**
**- Kachelofen im Wohnbereich**
**- Schwedenofen im Untergeschoss**
**- 3 Terrassen**
**- schön gestalteter Garten mit Swimmingpool**
**- Saunaanschlüsse im Untergeschoss vorhanden**
**- 2 Garagen**
**- 2 Wallboxen mit separater Zählung (eine Wallbox in der Garage, eine Wallbox vor der Garage)**
**- Einbauküche**
**- Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche und WC im Ober- und Untergeschoss**
**- Bad mit Badewanne, Dusche und WC im Erdegeschoss**
**- Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 2,52 m**
**- Raumhöhe im Obergeschoss bis 2,49 m**
**- Raumhöhe im Untergeschoss ca. 2,12 m**
**- Voll unterkellertes Untergeschoss**
**- Hobbyraum mit Saunaanschluss**
**- GRANDER Wasserbelebungsgerät in der Hauptwasserleitung**

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# Tudo sobre a localização

**Haldenwang hat ca. 3.800 Einwohner und liegt nord-östlich von Kempten in hügeliger Voralpenlandschaft oberhalb des Illertals. Die Gemeinde besteht aus der Ortschaft Haldenwang, dem Ortsteil Börwang und einer Vielzahl von kleinen Weilern.**
**Zu den Sehenswürdigkeiten gehören im Ortskern Haldenwang selbst (Rathaus, Kirche, Dorfplatz), die Pfarrkirche St. Theodor und Alexander, die Leonhardi Kapelle in Börwang, die Burgruine Wagegg, wovon man eine wunderbare Aussicht hat bzw. die Allgäuer Bergkulisse förmlich spüren kann.**
**Als Freizeitaktivitäten bietet Haldenwang ein Naturbad am Sportzentrum mit frischem Quellwasser, zahlreiche Wanderwege mit Aussichtspunkten und gut ausgebaute Radwege mit optimaler Anbindung an überörtliche Rad-bzw. Wandertouren. Ebenso werden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen und von den ortsansässigen Vereinen Freizeitaktivitäten angeboten.**
**In beiden Ortsteilen ist ein Dorfladen vorhanden, sowie in Haldenwang zusätzlich noch eine Bäckerei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der nahegelegenen Ortschaft Dietmannsried oder in der Stadt Kempten.**
**Eine Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule mit Option zur Mittags- und Ferienbetreuung sind im Ort vorhanden.**
**Eine haus- und zahnärztliche Versorgung ist im Ort ebenfalls sichergestellt.**

**Entfernungen in die nächsten größeren Städte:**
**-Kempten: 11 km**
**-Oberstdorf: 54 km**
**-Memmingen: 30 km**
**-München: 127 km**
**-Füssen (Schloss Neuschwanstein): 56 km**
**-Lindau (Bodensee): 72 km**

**Número da propriedade: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# Outras informações

**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: 26062008 - 87490 Haldenwang**

# 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**