

Isny im Allgäu – Isny

# RESERVIERT: Zuhause ist kein Ort - es ist dieses Haus

Número da propriedade: 25062038



PREÇO DE COMPRA: 660.000 EUR • ÁREA: ca. 125,38 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 370 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

- 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: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Numa vista geral

Número da propriedade	25062038
Área	ca. 125,38 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	660.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	126.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.10.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## O imóvel





Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## O imóvel



Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## O imóvel



Wohnung	1188	1188	1188	1188
Marktpreis	4.119€	14.00%	333.25-	606.88€
Kaufpreis	4.119€	14.00%	333.25-	606.88€

**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: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

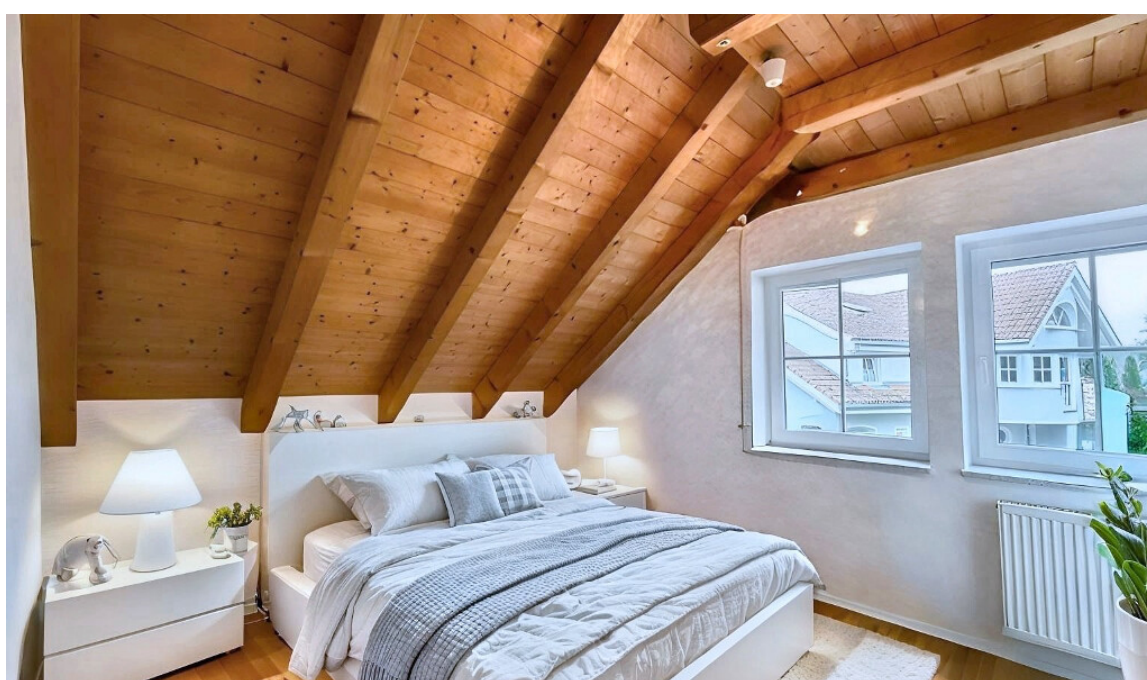
## O imóvel





Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## O imóvel



Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## 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: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## O imóvel





Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## O imóvel



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

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

Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Uma primeira impressão

In dieser außergewöhnlich schönen Doppelhaushälfte spürt man sofort: Hier stimmt einfach alles

Hell, offen und einladend empfängt Sie diese attraktive Immobilie – modern, aber mit Seele. 2014 wurde sie von Grund auf mit viel Gefühl und Stilbewusstsein modernisiert und erstrahlt seither in zeitloser, klarer Eleganz.

Schon beim Eintreten spürt man das besondere Wohngefühl: Lichtdurchflutete Räume, edle Bodenbeläge, teilweise vergrößerte Fensterflächen und neue Holztreppeinstufen schaffen ein Ambiente, das Wärme und Modernität harmonisch vereint.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist das Herz dieses Hauses – ein Ort, an dem Familie und Freunde zusammenkommen, gekocht, gelacht und gelebt wird. Die wertige, zeitlose Einbauküche mit Miele-Geschirrspüler, Neff-Induktionsherd, Backofen und Dampfgarer von Siemens und Abluftsystem nach außen begeistert durch Funktion und Design gleichermaßen.

Von hier führt der Weg direkt auf die neu angelegte Terrasse und den schönen Garten – perfekt für laue Sommerabende, ein Frühstück im ersten Sonnenlicht oder entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: hochwertige Feinsteinfliesen, moderne Armaturen und ein klarer Stil schaffen eine Atmosphäre wie im Boutique-Hotel.

Im Ober- und Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl fort. Sichtbare Dachsparren verleihen den Räumen Charakter und ein Gefühl von Geborgenheit unter dem Dach.

Besonders erwähnenswert sind das Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, sowie die ausgebauten Galerie. Diese lässt vielfältige Nutzung zu, ob als Arbeitsbereich im Homeoffice, als tolle Spielfläche für die Kinder oder als persönlicher Rückzugsort, um eigenen Interessen nachgehen zu können. Sie werden diesen Raum lieben.

Auch außen zeigt sich das Haus von seiner besten Seite – in 2014 erneuertem Außenanstrich und einem gepflegten Garten, der zum Verweilen einlädt. Die Lage ist ruhig und idyllisch, Sie erreichen sofort fußläufig das Schöchele und das Zentrum von Isny – ideal für Menschen, die Natur und Stadtleben gleichermaßen schätzen, einen

guten Weg zum Gassigehen mit dem Hund suchen.



Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Detalhes do equipamento

- 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, gepflegter Garten mit großem Terrassenbereich
- Fenster mit Sprossen
- Kabelanschluss
- Wohn- und Essbereich mit Glastüren (im Essbereich zum Schieben)
- Schlafzimmer mit begehbare 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
-

Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Tudo sobre a localização

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 ganz jährliche 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

Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



Número da propriedade: 25062038 - 88316 Isny im Allgäu – Isny

## 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)