

## Amtzell

# Gestalten Sie Ihr Zuhause selbst – 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten in zentraler Lage

Número da propriedade: 2625801



PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 109,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 2625801 - 88279 Amtzell

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

Número da propriedade: 2625801 - 88279 Amtzell

## Numa vista geral

Número da propriedade	2625801
Área	ca. 109,3 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	395.000 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

Número da propriedade: 2625801 - 88279 Amtzell

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	107.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.10.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 2625801 - 88279 Amtzell

## O imóvel



Número da propriedade: 2625801 - 88279 Amtzell

## O imóvel



Número da propriedade: 2625801 - 88279 Amtzell

## Uma primeira impressão

Diese großzügige Erdgeschosswohnung bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Die Wohnung befindet sich derzeit im entkernten Zustand – so können Sie die Ausstattung, Materialien und den Stil ganz nach Ihrem Geschmack gestalten. So entsteht ein neues Zuhause, das perfekt zu Ihnen passt.

Auf ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem offenen Wohn- Essbereich samt geplanter offener Küche, die zum Mittelpunkt des Familienlebens wird. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Von der geplanten Terrasse aus genießen Sie den Blick in Ihren kleinen Gartenanteil, perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Stellplätze sowie ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Amtzell, mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeiteinrichtungen – hier verbindet sich urbanes Leben mit einem angenehmen Wohnumfeld.

Eckdaten im Überblick:

- 4 Zimmer, ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit geplanter offener Küche
- Geplante Terrasse mit kleinem Gartenanteil
- Entkernter Zustand – Fertigstellung durch den Käufer
- 2 Stellplätze inklusive
- Kellerabteil
- Zentrale Lage

Fazit:

Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnideen zu realisieren. Ob modernes Familienzuhaus oder wertbeständige Kapitalanlage – hier haben Sie die Freiheit, selbst zu gestalten.



Número da propriedade: 2625801 - 88279 Amtzell

## Tudo sobre a localização

Amtzell besticht als familienfreundliche Gemeinde mit einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die stabile Bevölkerungsentwicklung und die ruhige, naturnahe Lage schaffen ein sicheres und behagliches Umfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen. Die Nähe zu Ravensburg und die gute Anbindung an regionale Verkehrswege ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und urbanen Angeboten, während die überschaubare Größe und die geringe Bevölkerungsdichte Raum für Geborgenheit und Gemeinschaft bieten.

In Amtzell finden Familien ein besonders lebenswertes Umfeld vor, das durch seine ruhige Atmosphäre und die naturnahe Umgebung besticht. Die Gemeinde vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Zusammenhalt, ideal für Kinder und Eltern, die eine vertrauensvolle Nachbarschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schätzen. Die ländliche Prägung wird durch eine solide Infrastruktur ergänzt, die den Alltag erleichtert und gleichzeitig Raum für Erholung und gemeinsames Erleben bietet.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Amtzell unterstützt Familien in allen Lebensbereichen. Bildungseinrichtungen wie das Ländliche Schulzentrum Amtzell mit Grund- und Gemeinschaftsschule sind in nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Kindergärten und Kinderkrippen, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten gewährleisten. Für die Gesundheit sorgen nahegelegene Apotheken, wie die Schloss-Apotheke, die nur zwei Gehminuten entfernt liegt, sowie Ärzte in der Region, die schnell erreichbar sind. Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Spielplätze und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie das Kletterzentrum Amtzell und das Eckenbach Stadion, die vielfältige sportliche Aktivitäten für Kinder und Jugendliche bieten. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen, etwa Amtzell Kirche in nur einer Minute, gewährleisten eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten wie der Feneberg-Markt sind in fünf Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine komfortable Versorgung mit frischen Lebensmitteln.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, präsentiert sich Amtzell als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen Beruf, Freizeit und Gemeinschaft finden. Die Kombination aus hochwertiger Infrastruktur, naturnahem Wohnen und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht Amtzell zu einem besonders



attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, die langfristig in eine lebenswerte Zukunft investieren möchten.

Número da propriedade: 2625801 - 88279 Amtzell

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 2625801 - 88279 Amtzell

## Pessoa de contacto

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

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

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

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

---

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