

Isny im Allgäu

# Großzügig Wohnen im Herrenhaus auf großem Grund

Property ID: 24062013



PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 228 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 6.106 m<sup>2</sup>

Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## At a glance

Property ID	24062013
Living Space	ca. 228 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1900
Type of parking	8 x Garage

Purchase Price	1.500.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 113 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Balcony

Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	171.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.06.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property

A smartphone and a tablet displaying the real estate valuation software interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

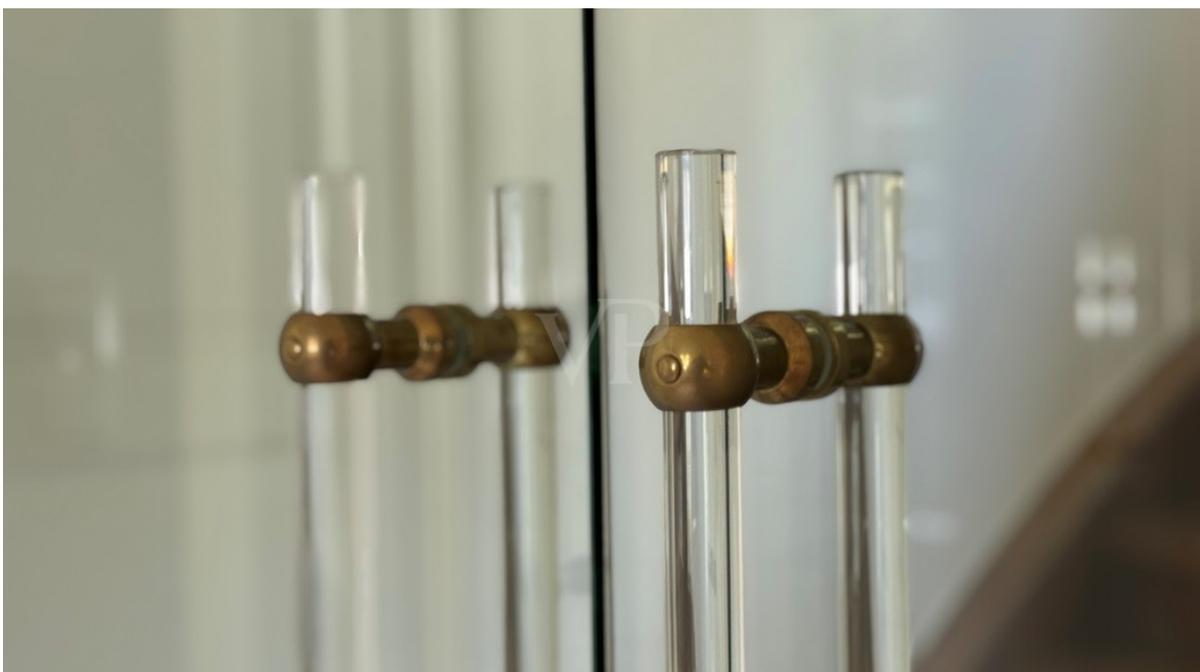
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

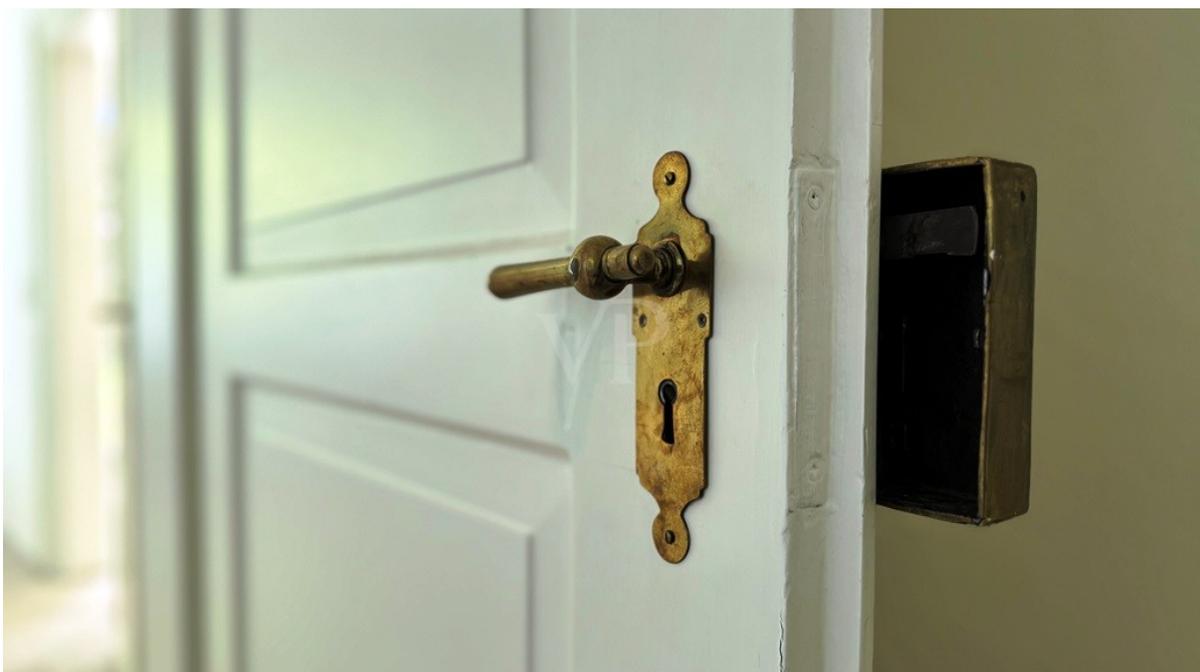
Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

WIR BILDEN AUS 2024  
BELLEVUE Best Property Award 2024  
Allgäu MARKEN PARTNER  
Karlshaus Compliance  
CITY MANAGEMENT KEMPTEN  
Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten.  
Capital Top-Makler Kempten  
TOP 2022  
VP

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)

Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## A first impression

Willkommen in einem außergewöhnlichen Anwesen, das die Eleganz und den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten vereint. Dieses imposante Herrenhaus, einst im Besitz eines wohlhabenden Fabrikanten, thront auf einem großzügigen Parkgrundstück in Innenstadtnähe von Isny im Allgäu.

Historischer Charme und großzügiges Ambiente  
Schon beim Betreten des Anwesens werden Sie von dem beeindruckenden alten Baumbestand und der weitläufigen Gartenanlage empfangen. Hier spüren Sie sofort die Exklusivität und den ruhigen Luxus, der dieses Anwesen ausmacht. Das großzügige Ambiente setzt sich im Inneren des Hauses fort, wo zahlreiche Räume auf ihre neue Bestimmung warten.

Wohnkomfort mit Stil  
Das Wohnbereich besticht durch einen eleganten Kamin, der an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Im gesamten Haus erwarten Sie herrschaftliche Räume, die einst die gehobene Lebensweise der früheren Bewohner widerspiegeln. Hier erleben Sie ein Stück weit die Pracht und den Komfort vergangener Epochen, während moderne Elemente nahtlos integriert wurden.

Einzigartige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss  
Ein besonderes Highlight des Hauses sind die zwei hohen Gewölbekeller im Untergeschoss. Diese beeindruckenden Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als stilvoller Weinkeller. Die alten Türen sind dort Zeugnisse des prachtvollen Baustils vergangener Epochen. Im unteren Bereich befindet sich auch die Sauna für entspannte Stunden. Unterhalb der Treppe entdecken Sie ebenfalls noch den Tresor des einstigen Hausherrn. Die

Kombination

aus historischem Ambiente und moderner Nutzung macht diese Keller zu einem echten Juwel des Anwesens.

Perfekte Unterbringung für Automobil-Enthusiasten

Für Sammler und Liebhaber schöner Automobile stehen sechs Garagen zur Verfügung.

Diese

bieten ausreichend Platz und Schutz für Ihre wertvollen Fahrzeuge und fügen sich harmonisch

in das Gesamtbild des Anwesens ein.

Erleben Sie gehobene Lebensqualität

Dieses Herrenhaus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort, an dem Geschichte und Moderne in perfekter Harmonie miteinander verschmelzen. Erleben Sie die gehobene Lebensqualität und die einzigartige Atmosphäre, die dieses beeindruckende Anwesen zu bieten

hat. Tauchen Sie ein in eine Welt voller Eleganz und Stil, nur wenige Minuten von der Innenstadt

von Isny im Allgäu entfernt. Dort profitieren Sie von den Annehmlichkeiten der Stadt und sind

ärztlich bestens versorgt.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns darauf,

Ihnen dieses einzigartige Herrenhaus persönlich vorstellen zu dürfen.

Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## Details of amenities

Baujahr Haupthaus ca. 1900

Baujahr Nebengebäude: Bauantrag 1950

Baujahr der zwei Garagen an der Einfahrt: Bauantrag 1974

Baujahr des Garagengebäudes mit 4 Stellplätzen: Bauantrag 1999

Informationen zum Gebäudeenergiegesetz GEG:

Niedertemperaturheizung ? erfüllt, keine Nachrüstpflicht

Regelung zur Absenkung der Wärmezufuhr, vorhanden ? erfüllt, keine Nachrüstpflicht

Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, ist vorhanden ? erfüllt, keine Nachrüstpflicht.

Die Liegenschaft hat im oberen Gebäudeabschluß zwei Bereiche (Haupthaus und Anbau), wobei der Bereich des Haupthauses mit der obersten Decke relevant ist: Die oberste Geschossdecke (zum Dachboden) ist gedämmt, erfüllt die Anforderung. Nach Aussage der Stadt Isny kann für das Grundstück ein Antrag auf Bebauung resp. eine Bauvoranfrage eingereicht werden. Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Vielmehr würde dieser -nach vorausgesetzter Genehmigung einer Bau(Vor-)Anfrage- im Nachgang erstellt.

Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## All about the location

„Isny - Stadt der kurzen Wege!“ Diesen Wahlspruch der Stadtväter werden Sie sich in Zukunft auch zu Eigen machen.

In Wurfweite zur Natur mit Blick auf das malerische Alpenpanorama, eingebettet in gepflegter Nachbarschaft, können Sie in Ihrem neuen Zuhause zukünftig Ihren Wagen öfter in der Garage stehen lassen. Kleine Einkäufe oder die Verabredungen im Café im historischen Stadtkern erledigen Sie zukünftig wahrscheinlich gerne zu Fuß oder per Rad! Das ganzjährliche Freizeitangebot von Brauchtum bis Hochkultur bietet Ihnen kulturell viel Abwechslung.

Inmitten eines der schönsten Wohnviertel des Ortes erwartet Sie dieses gepflegte Haus auf einem nach Süden ausgerichteten und liebevoll eingewachsenen Grundstück.

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Isny.

Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 171.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Property ID: 24062013 - 88316 Isny im Allgäu

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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