

Isny im Allgäu

## RESERVIERT: Wohnung in zentraler Lage von Isny

*CODICE OGGETTO: 25062002*



PREZZO D'ACQUISTO: **138.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 49,04 m<sup>2</sup>** • VANI: **2**

CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25062002                 |
| Superficie netta    | ca. 49,04 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1957                     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 138.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1994                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone                        |

CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.08.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 95.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                                |



CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

## La proprietà





**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)



CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

## La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

kempten@von-poll.com

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

**CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu**

## Una prima impressione

Unsere angebotene 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Isny bietet die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Hier wohnt es sich gut, wenn man eine zentrale Wohnlage sucht, aber auf Ruhe und Natur nicht verzichten möchte.

Die Wohnung liegt nur wenige Gehminuten von den Geschäften des täglichen Bedarfs entfernt – kurze Wege zum Bäcker oder Supermarkt sind hier garantiert. Auch das idyllische Naherholungsgebiet Rotmoos befindet sich in fußläufiger Nähe und lädt zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Die Fassade erhielt bereits einen Wärmeschutz. Die Fenster verfügen über Rollläden. Eine moderne Einbauküche und zwei separate Kellerabteile runden das praktische Angebot ab. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Ein Staffelmietvertrag ist bereits eingerichtet, was die Wohnung für Kapitalanleger interessant macht.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Lage, Funktionalität, das angenehme Wohnen in Isny und schlussendlich auch durch Ihren attraktiven Preis.

Wann sehen wir uns zur Besichtigung? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

## Dettagli dei servizi

- fußläufige Lage zu Versorgungsgeschäften des täglichen Lebens
- fußläufig ins Rotmoos, einem großen Naturschutzgebiet mit Wander- und Fahrradfahrmöglichkeit
- fußläufig in die Innenstadt von Isny
- Wohnung im ersten Obergeschoss
- Balkon
- ISO 2fach Fenster mit Außenrollläden
- eine Einbauküche mit Geräten ist im Kaufpreis enthalten
- vermietete Wohnung mit Staffelmietvertrag
- 2 Kellerabteile
- 1 Fahrradkeller

Rücklagen Hausgemeinschaft Stand 2023: 41.341,27 €

Hausgeld: 197,-- €

aktuelle Miete: 535,-- €, steigt durch Staffelmietvertrag jährlich um 10,-- €



**CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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 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.

CODICE OGGETTO: 25062002 - 88316 Isny im Allgäu

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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