

Marktoberdorf

Solide gebaut - Stilvoll erneuert

Número da propriedade: 25062016



PREÇO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • ÁREA: ca. 175 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 427 m²

Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

- 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: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25062016	Preço de compra	1.150.000 EUR
Área	ca. 175 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5		
Quartos	4		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1989	Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	122.75 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.07.2035	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

O imóvel



A smartphone displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Learn the value of your property here).

A desktop monitor displaying a real estate valuation website. The website shows a form for entering property details and a section for market price analysis.

A smartphone displaying a real estate valuation website, showing a graph and text.

**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

Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

O imóvel



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Uma primeira impressão

Man merkt es schon beim ersten Schritt durchs Haus: Hier wurde einst solide gebaut – nicht für den schnellen Eindruck, sondern für ein Leben lang. Die Substanz stimmt. Dicke Wände, durchdachte Grundrisse, eine Bauweise, die man heute kaum mehr findet.

Und dann – diese Sorgfalt der letzten Jahre. Nichts wurde dem Zufall überlassen: Fenster, Türen, Böden, Küche – erneuert mit Blick fürs Ganze, nicht bloß fürs Detail. Wo einst Teppich lag, ist heute hochwertiger Vinyl. Wo die Räume früher vielleicht etwas dunkler wirkten, öffnet sich jetzt ein helles, harmonisches Wohnen – nicht durch radikale Umbauten, sondern durch behutsame, kluge Modernisierung.

Die neue Haustür lässt Licht hinein, ohne Offenheit preiszugeben. Die Fußbodenheizung bringt Wärme bis in den Alltag. Die Küche – zeitlos, ruhig, funktional – integriert sich wie selbstverständlich ins Leben. Und doch hat das Haus dabei nichts von seiner ursprünglichen Haltung verloren: Es bleibt ein Zuhause mit Rückgrat.

Das Obergeschoss überrascht mit luftiger Höhe und charmanten Details. Der Kamin im Erdgeschoss fügt sich organisch ein – kein Hingucker, sondern Herzstück.

Draußen ergänzt die gepflegte Gartenanlage das Bild. Die Photovoltaikanlage, ein ausbaufähiger Dachboden über der Garage, ein Whirlpool im Freien – das Haus blickt nach vorn, ohne sich von Trends treiben zu lassen.

Es ist das Zusammenspiel aus Verlässlichkeit und feinem Gespür für zeitgemäßes Wohnen, das dieses Zuhause so besonders macht. Wer Häuser liebt, die nicht nur gut dastehen, sondern gut dastehen bleiben, wird sich hier verstanden fühlen.

Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Detalhes do equipamento

Allgemeines

- massive Bauweise mit solider Grundsubstanz
- modernisierte Fenster und Türen (teilweise 3-fach verglast)
- hochwertige Bodenbeläge: Vinyl, großformatige Fliesen, Teppich im OG
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Radiatoren im OG und UG
- Rollläden an nahezu allen Fenstern
- angenehme Raumhöhen (EG & UG ca. 2,50 m, OG bis zum Dach offen)
- Kamin im Wohnbereich für wohlige Atmosphäre
- Photovoltaikanlagen
- Kabelanschluss vorhanden
- Gas- Brennwertheizung
- laufend modernisiert (u.a. Böden, Küche, Türen, Fußbodenheizung)

Erdgeschoss

- offener Wohn- und Essbereich mit großzügiger Fensterfront
- moderner Kaminofen als zentrales Element
- hochwertige, offene Einbauküche mit integrierter Speis
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer aus
- Gäste-WC mit Fenster
- Dachgeschoss
- drei Schlafzimmer mit gemütlicher Atmosphäre unter dem Satteldach
- Räume teils bis zum Dach offen, dadurch luftiges Raumgefühl
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Fenster
- moderne Bodenbeläge (Vinyl, Teppich)
- neue Balkontür mit 3-fach-Verglasung

Untergeschoss

- vollständig unterkellert
- beheizte Räume, teilweise wohnlich nutzbar
- großzügige Nutzflächen für Hobbys, Lager oder Hauswirtschaft
- Waschraum mit Anschlüssen

Grundstück

- gepflegter Garten mit gewachsenem Baumbestand
- zwei Terrassen mit verschiedenen Ausrichtungen
- Außenwhirlpool integriert in den Gartenbereich
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Starkstromanschluss
- Dachboden über der Garage ausbaufähig

- ruhige Wohnlage in gewachsener Nachbarschaft

Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Tudo sobre a localização

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am südlichen Rand von Marktoberdorf, einem lebendigen und zugleich beschaulichen Ort im Herzen des Ostallgäus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, gewachsenen Nachbarschaften und viel Grün – ein Ort, der Ruhe bietet, ohne abseits zu liegen.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung, Apotheken sowie kleine Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Marktoberdorf selbst verfügt über eine vollständige schulische Infrastruktur – von Kindergärten über Grund- und Realschule bis hin zum Gymnasium. Auch Betreuungsangebote für die Kleinsten sind in ausreichender Zahl und Vielfalt vorhanden.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Vom Bahnhof Marktoberdorf bestehen regelmäßige Zugverbindungen Richtung Kaufbeuren, Füssen und Augsburg. Zusätzlich sorgen Buslinien für eine gute innerstädtische Anbindung sowie Verbindungen in die umliegenden Gemeinden. Über die nahe gelegene Bundesstraße B12 sind die Städte Kempten und Kaufbeuren schnell erreichbar, auch die Anbindung an die Autobahn ist gut – ideal für Berufspendler.

Was diese Lage besonders macht, ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Ob Spaziergänge durch das Wertachtal, eine Radtour entlang der sanften Hügel oder ein Ausflug zum nahen Elbsee – die Möglichkeiten zur Erholung liegen direkt vor der Haustür. Die Allgäuer Alpen, beliebte Wander- und Skigebiete, sowie zahlreiche Seen und Wälder sind in kurzer Zeit erreichbar.

Hier verbindet sich die Ruhe des Ländlichen mit der Verlässlichkeit einer gut organisierten Kleinstadt – ein Wohnort, der gleichermaßen für Familien, Ruhesuchende und aktive Naturliebhaber gemacht ist.

Número da propriedade: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.75 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

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: 25062016 - 87616 Marktoberdorf

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