

Durach

# Attraktives Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24062005



KAUFPREIS: 900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 325 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062005
Wohnfläche	ca. 217 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	900.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.02.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Die Immobilie



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses ansprechende 2-Parteien-Doppelhaus in einer begehrten Wohngegend von Durach bietet nicht nur eine fantastische Lage, sondern auch einen sehr gepflegten Zustand, der zum Wohlfühlen einlädt. Das Haus, erbaut im Jahr 1996 und mit einer modernisierten Fassade aus den Jahren 2013/14, besticht durch seine tolle äußere Erscheinung und verspricht Ihnen höchsten Wohnkomfort auf insgesamt 217 m<sup>2</sup>. Die beiden Wohnungen sind ab September bezugsfrei und ideal für Familien oder Paare, die eine Kombination aus Komfort und Stil suchen. Die Erdgeschosswohnung bietet auf 75 m<sup>2</sup> drei Zimmer, eine überdachte Terrasse und einen wunderschönen Blick in den liebevoll gestalteten Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die großzügige Maisonette-Wohnung erstreckt sich über 142 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem überdachten Südbalkon sowie einem Nordwestbalkon mit tollem Weitblick. Im rückseitigen Garten steht noch eine weitere Terrasse zur Verfügung.. Hier finden Sie blickgeschützt reichlich Platz zum Entspannen und Genießen. Zusätzlich zu den attraktiven Wohnflächen stehen Ihnen eine Doppelgarage und zwei Stellplätze zur Verfügung. Als weitere Besonderheit gibt es oberhalb der Garage ein ausgebauten Apartment mit imposanter Deckenhöhe, Pantryküche, Duschbad und Stauraum. Treten Sie ein. Sie werden begeistert sein. Im Inneren des Hauses erwarten Sie hochwertige Ausstattungen wie Fußbodenheizung in einigen Räumen, ein großzügiger Keller mit Küche, WC und Partyraum – ideal für gesellige Abende und Feiern. Dieses Haus ist eine wahre Wohlfühloase und ein perfektes Zuhause für alle, die das Besondere suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem Traumhaus in Durach zu überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus, als Doppelhaus, aus dem Jahr 1996
  - im beliebten Durach-Becken
  - 75 m<sup>2</sup> Wohnung im EG mit Terrasse (vermietet bis zum 01.09.2024) - 625 € NKM zzgl. 25 € Stellplatz
- Die Miete dieser Wohnung erhöht sich ab 01.06.24 auf 800 € NKM zzgl. 25 € Stellplatz
- 142 m<sup>2</sup> Maisonettwohnung mit 5 Zimmern im OG und DG mit großem Südbalkon und einer Terrasse im Nordwesten
  - große Doppelgarage und zusätzlich zwei Stellplätze im Freien
  - Gas-Zentralheizung
  - Fußbodenheizung in einigen Räumen
  - Iso 2-fach verglaste Sprossenholzfenster
  - Partyraum im Untergeschoss
  - zusätzliches WC und Küchenzeile im Untergeschoss
  - Möglichkeit zum Einbau einer Sauna

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Durach liegt im Landkreis Oberallgäu, ungefähr 5 Kilometer südlich der Allgäu Metropole „Kempten“ entfernt und zählt ca. 7.250 Einwohner. Ortskern ist das spätgotische Kirchengebäude „Heilig Geist“, welches als katholische Pfarrkirche dient. Ebenso unmittelbar daneben lassen die liebevollen Blumendekorationen und traditionellen Kastanienbäumen entlang des nach ihm benannten Baches "Durach", Behaglichkeit und Wohlbefinden spüren. Das nach Westen hin angrenzende Durachtobel und der darauf folgende Kemptner Wald laden ebenso wie der im Süden liegende Öschlesee (Sulzberger See) zum Energie tanken und Verweilen ein. Ländlich und dennoch stadtnah verfügt die fortschrittliche Gemeinde neben einem optimalen Busnetz auch über einen Bahnhof und einen kleinen Flugplatz, welcher bereits als schönster Deutschlands ausgezeichnet wurde. Linien- oder Charterflüge finden hier allerdings nicht statt, was die Ruhe im Ort wahrt. Brauchtum und Tradition haben in Durach seit jeher einen hohen Stellenwert, so dass Sie sich kulturell, musisch wie auch sportlich am Vereinsleben beteiligen können. An Bildungsinfrastruktur bietet Ihnen Durach eine Kinderkrippe, einen neu erbauten Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule mit einer neu erbauten Dreifachturnhalle. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind vorhanden. Eine hausärztliche Versorgung im Ort selbst ist sichergestellt. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 5 km -Oberstdorf: 39 km - Memmingen: 38 km -München: 132 km -Schloss Neuschwanstein: 43 km -Lindau (Bodensee): 65 km

Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 93.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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 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.



Objektnummer: 24062005 - 87471 Durach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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