

Wangen im Allgäu

# Ruhig und zentral in allerbesten Wohnlage von Wangen

Objektnummer: 23137547



KAUFPREIS: 876.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 894 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

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

Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Auf einen Blick

Objektnummer	23137547	Kaufpreis	876.000 EUR
Wohnfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2007
Zimmer	10	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Baujahr	1984	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	225.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Ein erster Eindruck

Ein erster Eindruck In bester stadtnahen Lage erwartet Sie dieses großzügige, lichtdurchflutete Haus mit vielen Zimmern. Erfüllen Sie sich und Ihrer Familie den Traum vom Eigenheim ! Das Haus ist voll unterkellert und das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Im Keller befindet sich ein großer Hobbyraum. Vorarbeiten für eine Sauna und Duschgelegenheit sind bereits gemacht. 10 Zimmer sind auf die EG, OG und DG verteilt. Genügend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für Klein und Groß. Von der Terrasse aus hat man einen wunderschönen Blick in den parkähnlich angelegten Garten. Der Garten eignet sich zum Spielen und Verweilen und hat Optionen für einen schönen Pool. Der Kamin bietet die Möglichkeit für den Einbau eines Kaminofen im Wohnzimmer bzw. Esszimmer. Das große Gartengrundstück bietet eine weitere Bebauungsmöglichkeit !!! Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann kurzfristig nach Absprache bezogen werden.

Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Ausstattung und Details

Das Haus wurde seit seiner Erbauung im Jahr 1984 sehr gepflegt und ist in einem guten Zustand.

Das Dach ist gut isoliert. Weitere Sanierungsmaßnahmen wurden nicht vorgenommen. Beheizt wird das Haus durch eine Gasheizung. Die Fenster sind doppelt verglast und haben Holzrahmen.

Die Doppelgarage bietet Platz für 2 Pkw.

Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Alles zum Standort

Alles zum Standort Leben, arbeiten, wohnen und wohlfühlen in malerischen gelegenen Wangen im Allgäu. Die große Kreisstadt Wangen ist Mittelzentrum im Westallgäu und die zweitgrößte Stadt des Landkreises Ravensburg. Das Vordere Ebnet ist eine sehr beliebte Wohngegend in Wangen. Sehr selten, wenn sich hier etwas zum Kauf anbietet. Fußläufig kann man in ca. 3 Min. in der Altstadt sein. Alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist in unmittelbarer Nähe. Ebenso Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen etc. Beste Lage eben! Mit der Bundesautobahn A96 Lindau-München hat die Stadt eine hervorragende Verkehrsanbindung. In Wangen besteht Anbindung an die Zugstrecke Zürich - Lindau - Memmingen - München und Hergatz - Kißlegg - Aulendorf. Überörtliche Buslinien vervollständigen das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln. Außerdem sind die beiden nahegelegenen Flughäfen in Friedrichshafen und Memmingen in kurzer Zeit zu erreichen.

Objektnummer: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 23137547 - 88239 Wangen im Allgäu

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Mösch

---

Bindstraße 39 Wangen im Allgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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