

Blaichach

# Auf der Sonnenseite im Allgäu

Objektnummer: 24062045



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaiachach

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

Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaichach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062045
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaiachach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	64.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.12.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaiachach

## 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: 24062045 - 87544 Blaiachach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaiachach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaiachach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaichach

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaichach

## Ein erster Eindruck

Diese sonnige und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Blaichach ist eine Wohlfühlwohnung für alle, die sowohl die Nähe zur Residenzstadt Immenstadt als auch zur Römerstadt Kempten und die traumhafte Alpenlandschaft suchen. Die 1982 erbaute und 2013 liebevoll renovierte Wohnung besticht durch ihre freundliche Atmosphäre und ist sofort bezugsfertig. Der großzügige Wohnraum mit hellem Laminatboden bietet Platz für individuelle Möblierung und ist dank der großen Fensterfront und dem direkten Zugang zum Balkon rundum lichtdurchflutet. Die Holzfenster sind doppelt verglast und können mit praktischen Rollläden verdunkelt werden. Der über Eck verlaufende Balkon wird schnell zum großzügigen Lieblingsplatz, um die Sonnenstrahlen ganzjährig zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Die Wohnung verfügt über eine neuwertige, farblich zeitlose Einbauküche mit Elementen auch in Holzoptik. Hier können Sie perfekt Ihren Kochkünsten nachkommen. Ein zusätzlicher, praktischer Abstellraum bietet Platz für alles, was man griffbereit verstauen möchte. Das Bad präsentiert sich hell und luftig mit viel Tageslicht. Die modernen großflächigen Wandfliesen verleihen dem Raum eine geräumige Atmosphäre. Dabei bildet der edel wirkende dunkle Fliesenboden einen eleganten Kontrast. Eine Besonderheit ist die verbaute Duschwanne mit Glaswänden: hier können Sie selbst entscheiden, ob sie duschen oder baden wollen. Im Untergeschoß des Mehrfamilienhauses steht ihnen ein geräumiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Nie wieder Parkplatzsorgen. Eine eigene Garage sorgt künftig für Parksicherheit und ist im Kaufpreis mit enthalten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaichach

## Ausstattung und Details

- Wohnung im Hochparterre mit insgesamt 10 Wohneinheiten
- großer über Eck laufender Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- alle Fenster verfügen über Rollläden
- modern gestaltetes Bad
- moderne, zeitlose Einbauküche mit Geräten aus 2013
- Kabelanschluss vorhanden
- Ölheizung aus 2016
- Garage gehört zur Wohnung
- großer Keller mit ca.12 m<sup>2</sup> Fläche
- Wohnung ist sofort bezugsfertig
- Hausgeld beträgt 203 € (ab 01.01.24)
- Rücklagen Haus insgesamt 11400,-- €
- Rücklagen für die Wohnung 1140,-- €

Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaichach

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Blaichach liegt im schwäbischen Landkreis Oberallgäu in Verlängerung zur Nagelfluhkette, hat ca. 5.820 Einwohner und ist bekannt für seine hohe Kräutervielfalt sowie die Pflege und Weitergabe des Wissens um die Nutzung der Kräuter. Hier wird Tradition und Brauchtum noch liebevoll gepflegt: vom Käse-Kräuter-Veranstaltungssommer bis zum traditionsreichsten Fest im September – dem Almagtrieb. Ein reges Vereinsleben gibt Ihnen die Möglichkeit, sich kulturell, musisch sowie auch sportlich zu beteiligen. Im Sommer bietet Blaichach ein abwechslungsreiches Erlebnis für alle Wanderer sowie Radfahrer und Mountainbiker. Die Bürger/innen finden Erholung an den vielen kleinen umliegenden Seen und einen hochmoderne Wasserskilift am Inselfsee unmittelbar neben der Iller liegend vor. Im Winter kommen sowohl Skifahrer, Skitourengehänger als auch Langläufer voll auf Ihre Kosten. Blaichach ist durch seine sehr gute Verkehrsanbindung an die B19 sowie den im Ort stationierten Bahnhof bei Berufspendlern ebenso beliebt wie aufgrund des hohen Freizeit- und Kulturwertes bei Naturliebhabern. Hier finden Sie selbstverständlich medizinische Dienstleistungen vor, die von Allgemeinärzten bis hin zu Zahnärzten gehen sowie Einkaufsmöglichkeiten, um Ihren alltäglichen Bedarf zu decken. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 26 km -Oberstdorf: 17 km -Memmingen: 64 km -München: 156 km -Schloss Neuschwanstein: 63 km -Lindau (Bodensee): 87 km

Objektnummer: 24062045 - 87544 Blaichach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24062045 - 87544 Blaichach

## 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)