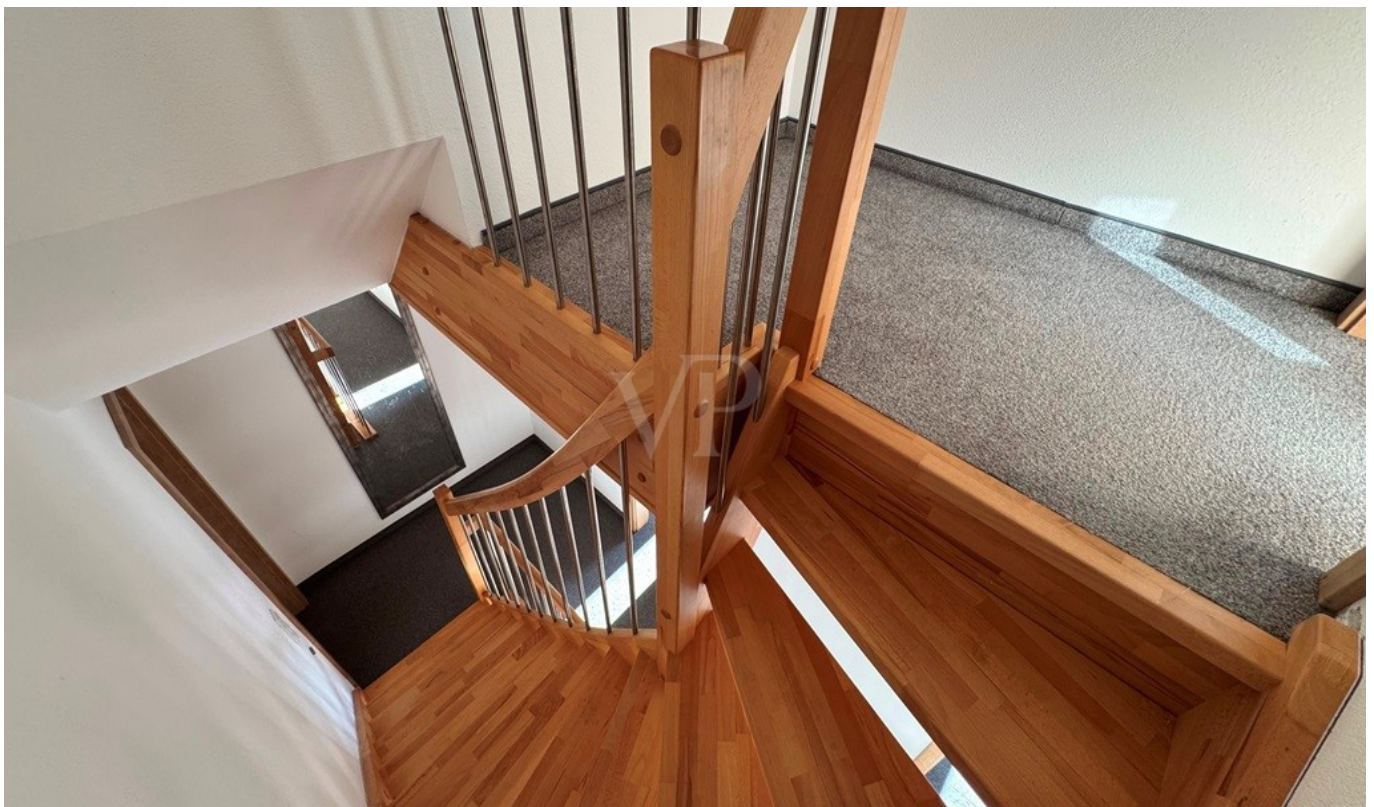


Sonthofen

# Sanierter Familientraum in Sonthofen

Objektnummer: 24062049



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 167 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

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

Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062049	Kaufpreis	698.000 EUR
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1977	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	110.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

## 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: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

## 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: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

WIR BILDEN AUS 2024  
BELLEVUE Best Property Award 2024  
Allgäu MARKEN PARTNER  
Karlshaus Compliance  
CITY MANAGEMENT KEMPTEN  
Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten.  
Capital  
TOP 2022  
VP

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: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Ein erster Eindruck

Treten Sie ein: dieses attraktive Reihenmittelhaus bietet Ihnen auf allen Ebenen modernen Wohnkomfort und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. In 2018 wurde das Haus umfassend saniert – es erhielt neue Wasser- und Elektroleitungen, neue Dachpfannen, hochwertige Fenster und Türen sowie geschmackvoll angesagte Bodenbeläge und Holztreppe. Die modernen Bäder und das separate WC bestechen durch ihre attraktive Gestaltung und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl. Eine effiziente Gasheizung sorgt für wohlige Wärme mit der Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern, während die Dämmung mit Multiflock das Haus energieeffizient macht. Der eingewachsene Garten bietet Ihnen und Ihrer Familie Raum zum Spielen, Entspannen oder geselligen Beisammensein mit Freunden. Die durchdachte Raumaufteilung lässt viel Platz zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume – ob als kleine Familie, Paar oder für das Homeoffice. Genießen Sie die Sonnenstunden auf Ihrer überdachten Terrasse oder auf dem Balkon. In der mitverkauften Garage gehört ein verschneites oder zugefrorenes Auto in den Wintermonaten der Vergangenheit an. Kurzum: Einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen! Und das tollste: Sie haben direkten Blick auf den Wächter des Allgäus, den Grünen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern!



Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Ausstattung und Details

2018 umfangreiche Sanierung:

- Austausch der Fenster (2008 und 2018)
- neue Dacheindeckung
- neue Zimmertüren
- neue Bäder
- neues WC
- neue Gasheizung 2018
- neue Elektroleitungen
- neue Wasserleitungen
- neue Böden
- ausgebautes Dachgeschoss mit Schlafzimmer und eigenem Wohlfühlbad
- eigenes Bad im Obergeschoss
- Kaminzug mit der Möglichkeit, einen Ofen im Flur oder der Küche nachzurüsten
- Terrasse mit Markise
- Garage
- eingewachsener Garten
- separater überdachter Balkon

Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Alles zum Standort

Der Luftkurort Sonthofen, im Jahr 2005 zur Alpenstadt des Jahres gekürt, vereint mit seinen nahezu 22.000 Einwohnern in besonderer Weise einen Wirtschaftsstandort mit einer unglaublich reizvollen Umgebung. Als Kreisstadt des Landkreises Oberallgäu und Knotenpunkt der Region bietet Sonthofen seinen Besuchern und Bürgern ein breit gefächertes Freizeit- und Kulturangebot sowie ausgezeichnete Infrastruktur und Gästebetreuung. Tradition und Innovation werden in Sonthofen erfolgreich kombiniert und prägen die vielfältige mittelständische Wirtschaftsstruktur. Auch die nahegelegene Wintersportmetropole Oberstdorf und das Oberzentrum des Allgäus Kempten tragen das ihrige zu einer lückenlosen Infrastruktur bei. Eine schnelle Verkehrsanbindung erfolgt über die neu ausgebaute B 19, so ist auch der Int. Allgäu-Airport Memmingen in einer guten halben Stunde zu erreichen. Dank der touristischen Beliebtheit und entsprechender Strukturen kann eine Vielzahl von Top-Freizeitanlagen, Lift- und Bergbahnen, Pisten und Loipen, Wanderwegen, Golfplätzen u.v.m. in der Freizeit genossen werden. Für Liebhaber von Brauchtum und Kultur bieten auch die vielen Nachbargemeinden ein üppiges Programm: traditionelle Höhepunkte vom Viehscheid über Hörnerschlittenrennen bis hin zur Musik- und Theaterszene. Ein Standort, der Lebensqualität im Besonderen parat hat: inmitten des Naturparks Nagelfluhkette, zwischen Alpsee und Grünen, in einer von glitzernden Bergseen gespickten Voralpenlandschaft, die mit Sonnenreichtum verwöhnt. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 27 km -Oberstdorf: 20 km -Memmingen: 64 km -München: 158 km -Schloss Neuschwanstein: 66 km -Lindau (Bodensee): 66 km

Objektnummer: 24062049 - 87527 Sonthofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 110.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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 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: 24062049 - 87527 Sonthofen

## 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)