

Wiggensbach / Ermengerst

# Verdoppeln Sie Ihre Wohnfläche !

*Número de propiedad: 24062020*



PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 199 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.428 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## De un vistazo

Número de propiedad	24062020
Superficie habitable	ca. 199 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje

Precio de compra	950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	185.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.01.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## La propiedad



Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

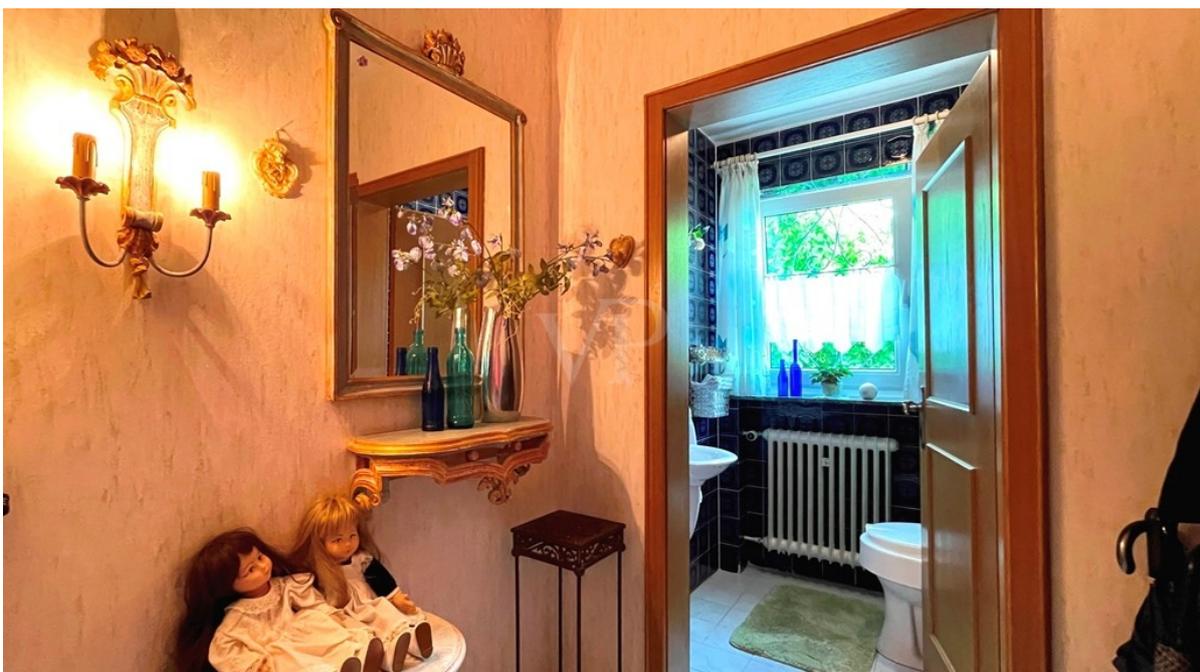
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## La propiedad



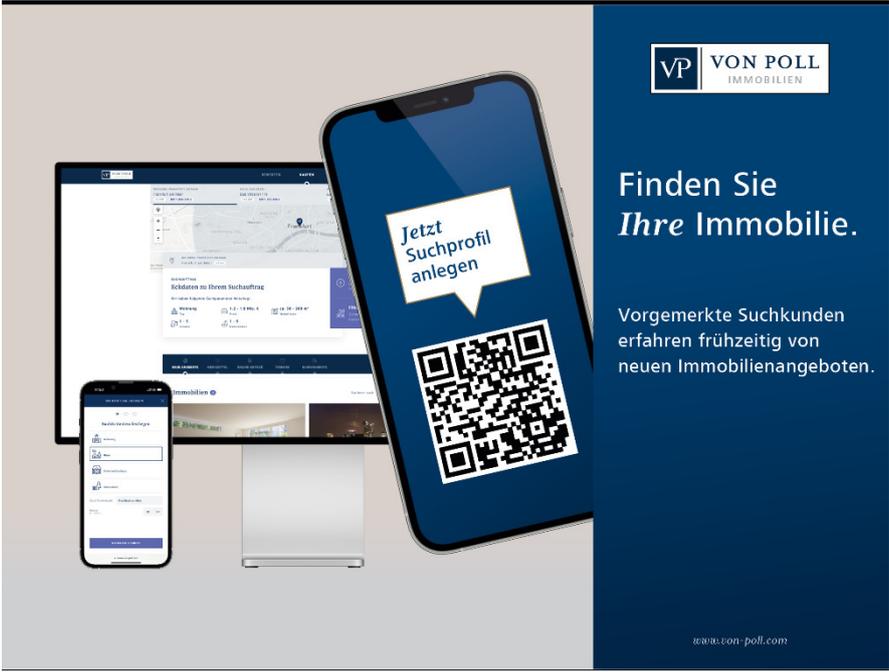
Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## La propiedad



Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## La propiedad



Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## La propiedad









**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)

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Una primera impresión

Entdecken Sie dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972, in einem ruhigen Wohngebiet gelegen, das mit einer Wohnfläche von ca. 199 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und zusätzlicher Ausbaureserve im Obergeschoss begeistert. Das Erdgeschoss bietet fünf großzügige Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen, ein Esszimmer mit offenem Kamin und eine einladende, große Diele. Für Komfort sorgen das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ein Highlight des Hauses ist das Obergeschoss, das bereits fortgeschritten ausgebaut ist und als separate Wohneinheit genutzt werden kann. Es umfasst eine großzügige Fläche mit einem teilweise umlaufenden Balkon, der durch eine moderne Glasabtrennung Sicherheit bietet und einen herrlichen Ausblick verschafft. Als weiteres Highlight sei die Dämmung genannt. Vom Keller bis zum Dachgeschoss wurden 6 cm starke Korkböden auf Beton verlegt und mit Estrich geschlossen. Das Dach wurde mit Glaswolle gedämmt, die Außenwände mit 12 cm Styropor und Rigipsplatten. Das Anwesen wird ergänzt durch eine Doppelgarage und eine zusätzliche Einzelgarage, perfekt für Auto-Liebhaber oder als zusätzlicher Stauraum. Gartenfreunde werden die zwei praktischen Gartenhäuser sowie den liebevoll angelegten Garten mit seinem idyllischen Seerosenteich zu schätzen wissen. Den Blick darauf können Sie von der teilweise überdachten Terrasse aus genießen. Für Wellness-Liebhaber steht ein Weinkeller sowie eine Sauna bereit, die Entspannung und Erholung versprechen. Dieses Haus vereint Wohnkomfort mit Funktionalität und stellt eine perfekte Gelegenheit dar, ein großzügiges Zuhause mit vielen Möglichkeiten und einem hohen Maß an Privatsphäre und Ruhe zu genießen. Wann sehen wir uns, Ihr neues Traumhaus zu besichtigen?

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Detalles de los servicios

- Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück Baujahr 1972
- eine Doppelgarage und eine Einzelgarage
- liebevoll angelegter Garten mit Seerosenteich direkt an der Terrasse
- Terrassenbereiche überdacht
- ein Wasserlauf über Steine ist durch eine Pumpe einschaltbar
- mehrere Gartenhäuser
- Öl-Niedertemperaturzentralheizung
- Photovoltaik mit 4,7 kWhp ca. 2015
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2003/2004
- Massivholztüren im Erdgeschoss
- Eiche-Parkettboden in Wohnzimmer (Dielen im Bereich beim Kachelofen)
- großer Kachelofen im Wohnzimmer, vom Flur aus zu beheizen
- offener Kamin im Essbereich
- Küche mit Speisekammer
- großzügiger Kellerbereich
- Weinkeller
- Sauna mit Duschbereich
- gefliester Balkon im Dachgeschoss mit Glasabtrennung

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Todo sobre la ubicación

Am Fuße des Blenders (1.072 ü.NN) gelegen befindet sich die Gemeinde Wiggensbach mit ihren beiden Ortsteilen Ermengerst und Westenried, ländlich und dennoch relativ stadtnah, denn sie ist nur etwa 8 Kilometer nord-westlich von Kempten (Allgäu) entfernt. Mit ihren ca. 5.040 Einwohnern zählt sie zu den größeren Gemeinden im Landkreis Oberallgäu. Auf dem Marktplatz im Ortskern unmittelbar neben der katholischen Kirche „St. Pankratius“ bietet Ihnen einmal wöchentlich -immer mittwochs- der Wochenmarkt die Möglichkeit zum Kauf regionaler Produkte. Des Weiteren entführt Sie das Bauernmuseum im Wiggensbacher Informationszentrum (WIZ) in die geschichtliche Vergangenheit des Ortes. Ein reges Vereinsleben bietet Ihnen die Möglichkeit sich sportlich, musisch oder kulturell zu betätigen. Auf einer 27-Loch-Anlage macht Wiggensbachs Golfplatz den höchsten Abschlag Deutschlands möglich. Ein Freibad, ein Hallenbad im Kapellengarten, zahlreiche Wander- und Radwege runden das Freizeitangebot neben Abteilungen wie Aerobic, Badminton, Boxen, Gymnastik, Leichtathletik, Ski, Tennis, Tischtennis, Turnen, Volleyball ab. Bräuche wie das Narrenbaum schmücken am 06.01., das Aufstellen des Maibaumes am 01.05. sowie der Andere Advent in der Katholischen Pfarrkirche zählen bereits seit mehreren Jahren zu festen Veranstaltungen innerhalb der Gemeinde. In Wiggensbach ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus finden Sie mehrere Physiotherapeuten, einen Zahnarzt sowie eine Apotheke vor. An Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt. Wiggensbach bietet Ihnen einen Edeka, die Bio-Schau-Käserei, welche man auch besichtigen kann, mehrere Bäckereien sowie die mehrfach zertifizierte Metzgerei Schuster im Ortsteil Ermengerst. Eine im Jahr 2018 neu erbaute Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortskern fest verankert. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 8 km -Oberstdorf: 47 km -Memmingen: 34 km -München: 133 km -Schloss Neuschwanstein: 57 km -Lindau (Bodensee): 64 km

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)