

Burgberg im Allgäu

Ihr Immobilienparadies am Fuße des Grünten

????????? ??????????: 24062027



???? ??????: 1.690.000 EUR • ??????????: ca. 295 m² • ?????????: 10 • ??????? ?????: 769 m²

???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ??? ??????

???????? ??????????	24062027
????????????	ca. 295 m ²
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	10
????????????? ??? ?????????	3
?????????	4
????? ?????????????	1970
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	1.690.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,86 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 170 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ????????, ??????????

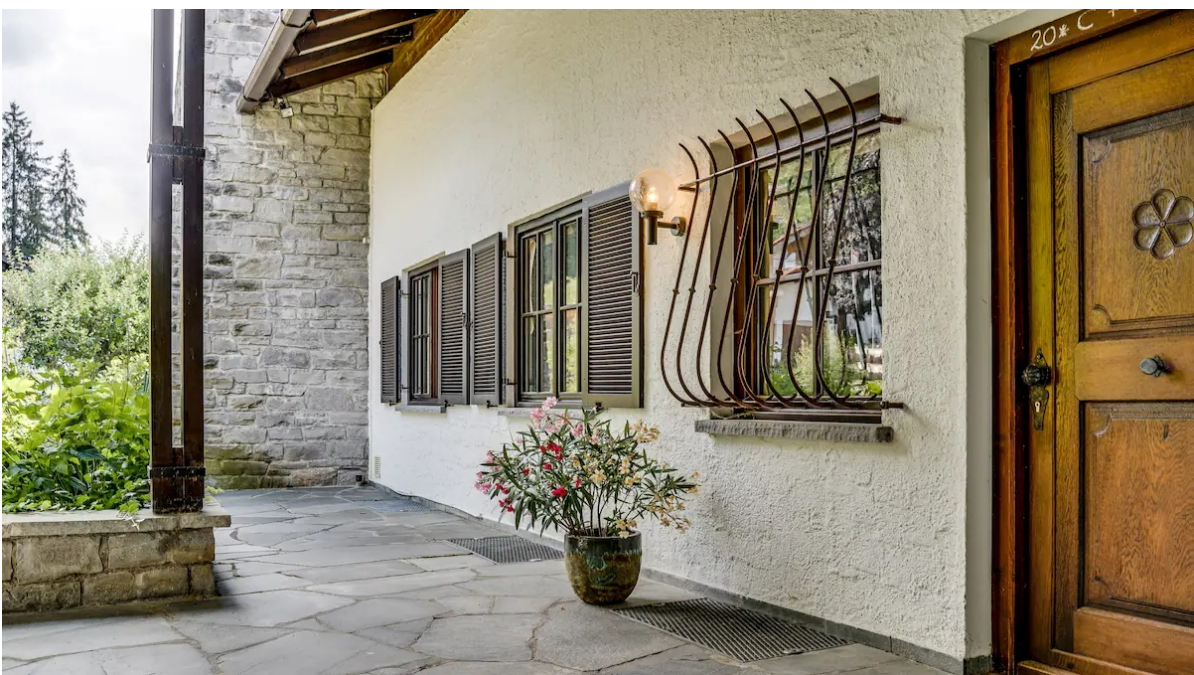
???????? ?????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

???????????? ?????

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	????	????? ????? ?????????	158.80 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	14.09.2031	????????? ????????????? ?????????	E
???? ?????	????		

???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ?????????



???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ?????????



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.



??????? ???????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ????????



???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ?????????



???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ?????????



??????? ???????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ????????



???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen



???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ?????????



???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ?????????



???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Peer Hessemer

WIR BILDEN AUS 2024
BELLEVUE
Burg Bergdorf
Allgäu
MARKEN PARTNER
Karlberg Compliance
CITY MANAGEMENT
KEMPTEN
Leidenschaftlich
offizieller Sponsor
des FC Kempten.
Capital
Top-Makler Kempten
FOCUS
TOP
WIRTSCHAFTSZEITUNG
2024
VP
5 STERNE

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ???????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

??? ?????? ???????????

Dieses fulminante Landhaus wurde 1970 in typischer Allgäuer Massivbauweise erbaut und in den Jahren 1990 und 2020 stimmig modernisiert. Dank der traumhaften leichten Hanglage im Sonnendorf Burgberg genießen Sie von hier aus einen fantastischen Blick auf die umliegende Bergwelt. Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Etagen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als großzügiges Einfamilienhaus, mit separater Einliegerwohnung oder als Mehrgenerationenhaus. Die ursprünglichen Pläne des Hauses sahen sogar zwei Wohneinheiten vor. Mit geringem Aufwand kann somit ein Zweifamilienhaus nebst Einliegerwohnung generiert werden! Das gesamte Erdgeschoss besticht durch eine großzügige Raumaufteilung. Neben dem abgeschlossenen Arbeitszimmer im Eingangsbereich verteilen sich hier auf repräsentativer Fläche sowohl der Wohn- und Essbereich als auch das angrenzende Kaminzimmer. Ein besonderes Highlight ist zweifelsfrei die Bauernstube. Sie wurde mit Altholz vertäfelt und verfügt über einen romantischen Kachelofen. Ihre Gäste werden Sie um dieses Juwel beneiden. Das Zentrum im Obergeschoss bildet das 1990 liebevoll renovierte Alpenzimmer mit herrlichen Dielen und wundervollen Schreinerarbeiten. Ein großer Balkon, sowie zwei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Dusch- und Wannenbad, gruppieren sich stimmig um dieses Refugium. Im Obergeschoss erwartet Sie darüber hinaus eine charmante Einliegerwohnung mit einem gemütlichen Wohnbereich, einem einladenden Schlafzimmer nebst eigenem Balkon und einem zweckmäßigen Duschbad. Der ideale Ort für Gäste oder für eine dauerhafte Vermietung.

??????? ???????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

???????????????? ???? ??????????

- Zwei großzügige Sonnenterrassen
- Grünensteine als Terrassenbelag
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Stellplätze auf dem Vorplatz
- Überdachter Zugang zum Hauseingang
- Kamin, Kachelofen, offener Grillplatz
- Einbauküche
- Kassettendecken
- hochwertige Schreinerarbeiten
- Panoramafenster im Wohnbereich
- 2020: Klimaanlage im Obergeschoss
- Öl-Brennwertheizung Baujahr 2008
- Öltank mit 13.500 ltr. Fassungsvermögen
- 2020: Erneuerung der Elektrik mit FI-Schutzschaltern
- 2023: Dielenboden in den Wohnbereichen des Hauses verlegt

??????? ????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

??? ??? ??? ???????????

Am Westfuß des Grünen, dem Wächter des Allgäus, liegt in idyllischer Hanglage die Gemeinde Burgberg – ein staatlich anerkannter Erholungsort. Hier wohnen ca. 3.300 Menschen. Seinen besonderen Charme zeigt die Gemeinde bei den traditionellen Brauchtumsfesten und Veranstaltungen über das gesamte Jahr. Hier haben auch Sie die Möglichkeit sich kulturell, musisch wie auch sportlich zu beteiligen. Naturliebhaber, Wanderer und Radler werden sich hier mit Sicherheit wohlfühlen. Neben dem Gipfel des Grünen sind die Starzlachklamm und die Erzgruben am Grünen sehenswerte Ausflugsziele für Jung und Alt. Ein chlorfreies Naturfreibad mit 300°-Blick auf die Allgäuer Bergwelt lädt im Sommer zur Abkühlung und zum Verweilen ein. Aber auch der Winter hat in Burgberg seinen ganz besonderen Reiz. Gepflegte Loipen, Ski- und Schneeschuhrouen für Einsteiger und Profis garantieren puren Wintergenuss. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind hier vor Ort. Weiterführenden Schulen sind durch den hervorragend aufgestellten Schulbusverkehr ins nahegelegene Sonthofen oder etwas entferntere Immenstadt problemlos erreichbar. Dazu bietet die Gemeinde selbstverständlich alle Geschäfte des alltäglichen Bedarfs. Eine hausärztliche Versorgung im Ort selbst ist sichergestellt. Entfernungen in die nächst größeren Städte: - Kempten: 27 km -Oberstdorf: 17 km -Memmingen: 63 km -München: 155 km -Schloss Neuschwanstein: 65 km -Lindau (Bodensee): 63 km

??????? ?????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 158.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24062027 - 87545 Burgberg im Allgäu

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com