Waltenhofen

Die 80er konnten noch solide! - Viel Haus - Viel Grund - Viele Möglichkeiten -

Objektnummer: 26062016



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1880 m^2

Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

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

Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26062016
Wohnfläche	ca. 211 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	28.01.2033
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	201.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

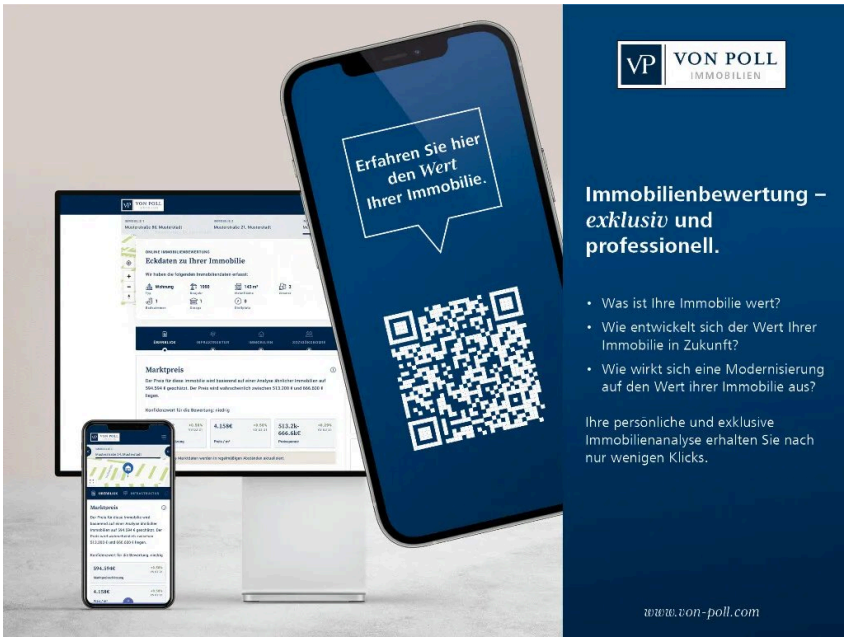
Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

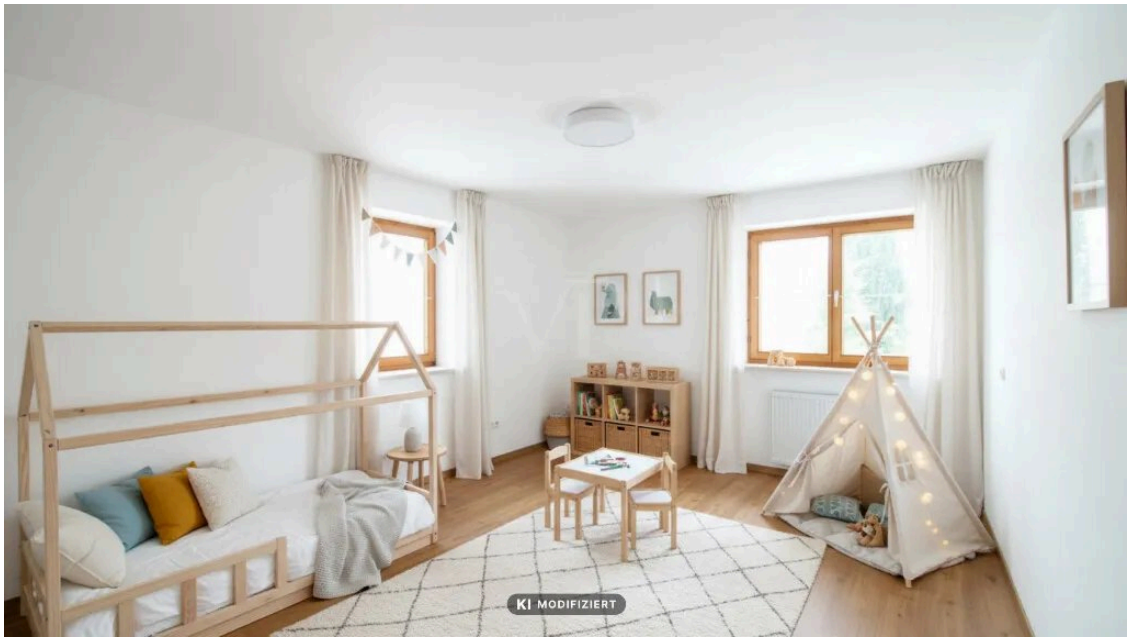
Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Ein erster Eindruck

Manchmal sind es nicht die spektakuläre Architektur oder die perfekte Lage, die eine Immobilie interessant machen. Manchmal sind es ganz handfeste Dinge: eine solide Bauweise, großzügige Platzverhältnisse und ein Grundstück, das heute nicht mehr selbstverständlich ist.

Dieses 1984 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus in Waltenhofen bietet genau diese Qualitäten. Rund 211 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Wohnebenen mit insgesamt sieben Zimmern. Hinzu kommen ein vollständig unterkellertes Gebäude, eine Doppelgarage und ein rund 1.880 m² großes Grundstück.

Das Haus zeigt sich in vielen Bereichen noch mit dem unverwechselbaren Charakter seiner Bauzeit. Holzdecken, klassische Einbauten und eine gemütliche Stube vermitteln ein bodenständiges Wohngefühl. Wer moderne, durchgestylte Räume sucht, wird hier sicherlich eigene Vorstellungen verwirklichen wollen. Wer dagegen solide Substanz und großzügige Raumverhältnisse schätzt, findet eine interessante Ausgangsbasis.

In den vergangenen Jahren wurde bereits einiges investiert. So wurde 2022 die Heizungsanlage auf Pellets umgestellt, Fenster wurden teilweise erneuert und im Dachgeschoss wurden zwei Räume umfassend als Zimmer ausgebaut. Auch die Innenräume wurden frisch gestrichen. Gleichwohl besteht in verschiedenen Bereichen weiterer Modernisierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich der energetischen Eigenschaften und der teilweise noch bauzeittypischen Ausstattung.

Die Aufteilung über Erd- und Dachgeschoss eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, für mehrere Generationen oder mit dem Gedanken an zwei getrennte Wohnbereiche – das Haus bietet hierfür eine interessante Grundlage. Die konkrete Ausgestaltung einer eigenständigen zweiten Wohneinheit ist gegebenenfalls noch zu prüfen.

Auch das Grundstück verdient Beachtung. Mit rund 1.880 m² bietet es reichlich Platz für Garten, Freizeit und eigene Ideen. Terrasse, Balkon und Doppelgarage ergänzen das Raumangebot.

Das Anwesen befindet sich im ländlich geprägten Ortsteil Fischen.

Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Ausstattung und Details

- großzügiges Einfamilienhaus, aufgrund erfolgter Umbaumaßnahmen nun als Zweifamilienhaus bewohnbar
- neue Pellet Heizung in 2022 verbaut
- teilrenoviert
- 2 Vollbäder & 2 WC
- 5 Schlafzimmer
- Einbauküche mit Durchreiche und Schiebetür im EG
- Einbauschränke
- 1 Balkon, Terrasse (teilweise überdacht)
- Rollläden
- großzügige Gartenfläche
- Doppelgarage mit 2 Holztoren
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- zusätzlicher Abstellraum (Erdgeschoss und Dachgeschoss)
- voll unterkellert

Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Alles zum Standort

Nur ca. 5 km Luftlinie nach Süden von der Allgäu-Metropole „Kempten“ entfernt, liegt die Gemeinde Waltenhofen. Waltenhofen hat mit seinen Ortsteilen Martinszell, Memhölz und Niedersonthofen zusammen rund 9.000 Einwohner und besticht nicht nur durch die optimale Verkehrsanbindung in alle Himmelsrichtungen. Die Nachbarländer Österreich und die Schweiz sind innerhalb einer guten Autostunde zu erreichen.
Ein besonderes Ausflugziel ist der Niedersonthofener See und für die jüngste Generation sicherlich das Lina-Laune-Land (Indoor Spielplatz). Der Gauklerhof in Memhölz ist nicht nur ein beliebter Ort zum Heiraten, sondern lädt neben seinem alljährlichen Adventsmarkt zum Verweilen ein.
Ein reges Vereinsleben gibt Ihnen die Möglichkeit sich kulturell, musisch wie auch sportlich zu betätigen.
In Waltenhofen ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus gibt es einen Zahnarzt und eine Apotheke.
Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind mit einem Kaufmarkt, einem Lidl, mehreren Bäckereien und Metzgereien stets vorhanden.
Das Bildungsangebot erstreckt sich in Waltenhofen auf einen Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule.

Entfernung in die nächst größeren Städte:
-Kempten: 7 km
-Oberstdorf: 34 km
-Memmingen: 47 km
-München: 138 km
-Schloss Neuschwanstein: 45 km
-Lindau (Bodensee): 76 km

Objektnummer: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Sonstige Angaben

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: 26062016 - 87448 Waltenhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com