Röthenbach (Allgäu)

RESERVIERT: Unter 2.000 €/m²: Landhaus mit Potenzial im Westallgäu

Objektnummer: 26062018



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1430 m²

Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

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

Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Auf einen Blick

Objektnummer	26062018
Wohnfläche	ca. 211 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Auf einen Blick: Energiedaten

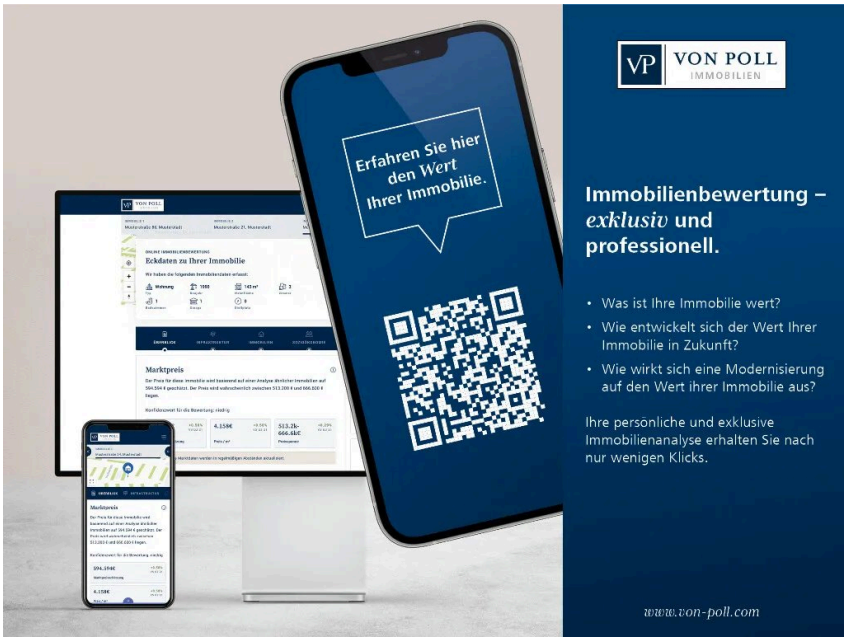
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.04.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	140.23 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Die Immobilie





Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Die Immobilie





Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Die Immobilie





Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Die Immobilie





Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Die Immobilie





Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Die Immobilie





Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Ein erster Eindruck

Sind Sie auf der Suche nach einer Immobilie, bei der Sie Ihre Ideen verwirklichen und ein echtes Herzensprojekt gestalten können?

Umgeben von weiten Wiesen und in direkter Nähe zum Wald bietet dieses Einfamilienhaus eine besondere Kombination aus Ruhe, Natur und Privatsphäre. Hier entsteht ein Ort, an dem man Abstand vom Alltag gewinnt und die Umgebung in vollen Zügen genießen kann.

Mit insgesamt 6 Zimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als zukünftiger Lebensmittelpunkt im Grünen, als Rückzugsort oder für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Die Raumaufteilung eröffnet zudem die Möglichkeit, das Obergeschoss als eigenständige Wohneinheit abzutrennen. Damit bietet sich perspektivisch auch die Realisierung einer Einliegerwohnung an – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch verschiedene attraktive Freibereiche, die einen schönen Blick in die umliegende Landschaft bieten und zusätzlichen Raum im Freien schaffen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage für eine umfassende Neugestaltung. Sie richtet sich gezielt an Käufer, die das Potenzial erkennen und die Chance nutzen möchten, ein bestehendes Gebäude nach eigenen Vorstellungen und modernen Ansprüchen weiterzuentwickeln.

Gerade dieser Ausgangszustand eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Von einer gezielten Modernisierung bis hin zur umfassenden Neuausrichtung lässt sich hier ein Zuhause mit ganz eigener Handschrift realisieren.

Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie.

Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Ausstattung und Details

- Massiv gebautes Einfamilienhaus (Baujahr 1980)
- Wohnfläche ca. 211 m²
- Grundstück ca. 1.430 m²
- 6 Zimmer, 2 Badezimmer, Gäste-WC
- Außenflächen
- Öl-Heizung (2010 erneuert) kombiniert mit Holz und Solar
- Doppelverglaste Holzfenster
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Zwischensparrendämmung
- Voll unterkellert
- 2 Garagenstellplätze sowie mindestens 4 Außenstellplätze
- SAT-Anschluss vorhanden
- Solaranlage vorhanden

Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Alles zum Standort

Eine imponierende Voralpenkulisse, ein naturnahes Wohnumfeld, ländliche Ruhe und trotzdem eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung - Röthenbach im Allgäu.

Für eine ländliche Lage überzeugt die Verkehrsanbindung in besonderem Maße: Der nahegelegene Bahnhof Röthenbach (Allgäu) ermöglicht eine komfortable Anbindung an das regionale Bahnnetz mit Verbindungen unter anderem in Richtung Lindau (Bodensee) und Wangen im Allgäu. Ergänzend sorgen Busverbindungen für eine zuverlässige und flexible Erreichbarkeit der umliegenden Orte sowie aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch über die gut ausgebauten Landstraßen sind größere Städte und wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar, sodass sowohl berufliche als auch private Wege bequem gestaltet werden können. Die ruhige, naturnahe Umgebung geht somit nahtlos mit einer alltagstauglichen Mobilität einher.

Darüber hinaus profitiert der Standort von der Nähe zu mehreren attraktiven Städten der Region, die vielfältige Möglichkeiten für Arbeit, Einkauf und Freizeit bieten:

Lindenberg im Allgäu – ca. 8 km (ca. 10–15 Minuten Fahrzeit)
Wangen im Allgäu – ca. 15 km (ca. 20 Minuten)
Lindau (Bodensee) – ca. 25 km (ca. 30 Minuten)
Bregenz – ca. 30 km (ca. 35–40 Minuten)
Kempten (Allgäu) – ca. 35 km (ca. 40 Minuten)

Objektnummer: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Sonstige Angaben

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: 26062018 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

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