Burgberg im Allgäu

# RESERVIERT: Stil. Weite. Natur. – Ihr Landhaus der besonderen Art

*Objektnummer: 26062037*



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 900 m²

Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu


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

Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26062037 |
| Wohnfläche | ca. 160 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1981 |
| Stellplatz | 3 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.200.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 135 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon |

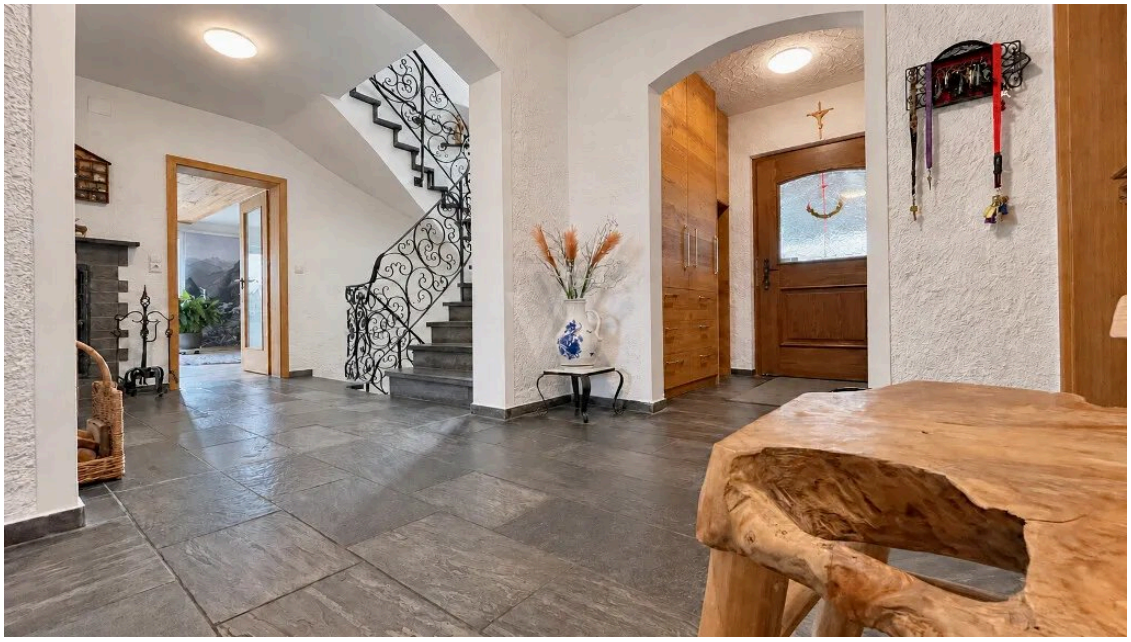
Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 172.87 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 09.12.2035 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1980 |

Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

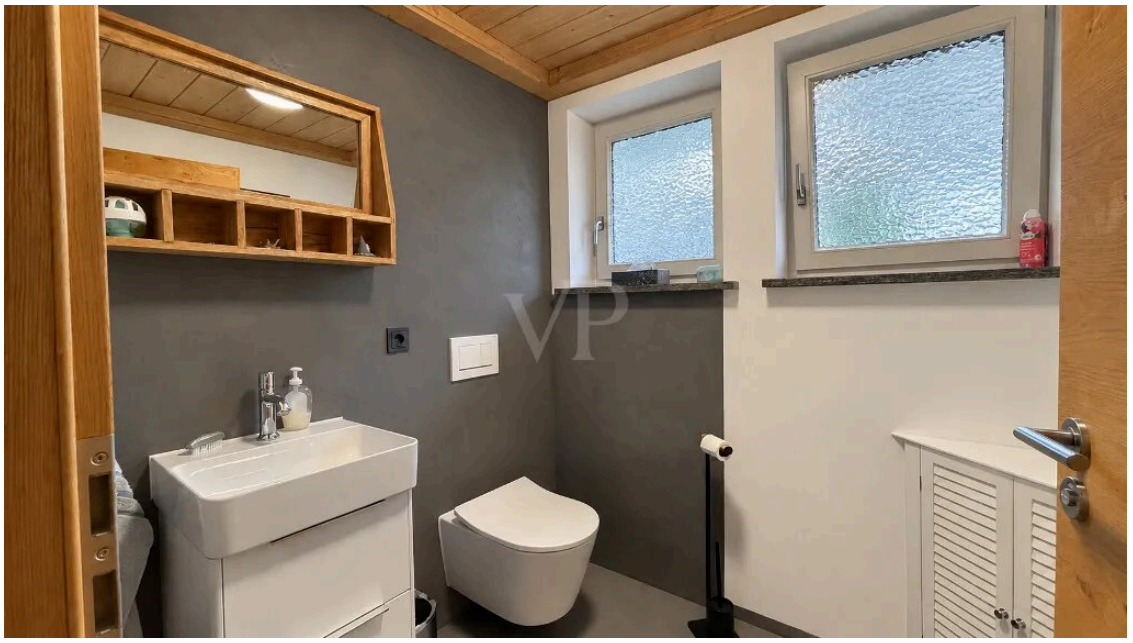
# Die Immobilie





Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Die Immobilie






Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Die Immobilie

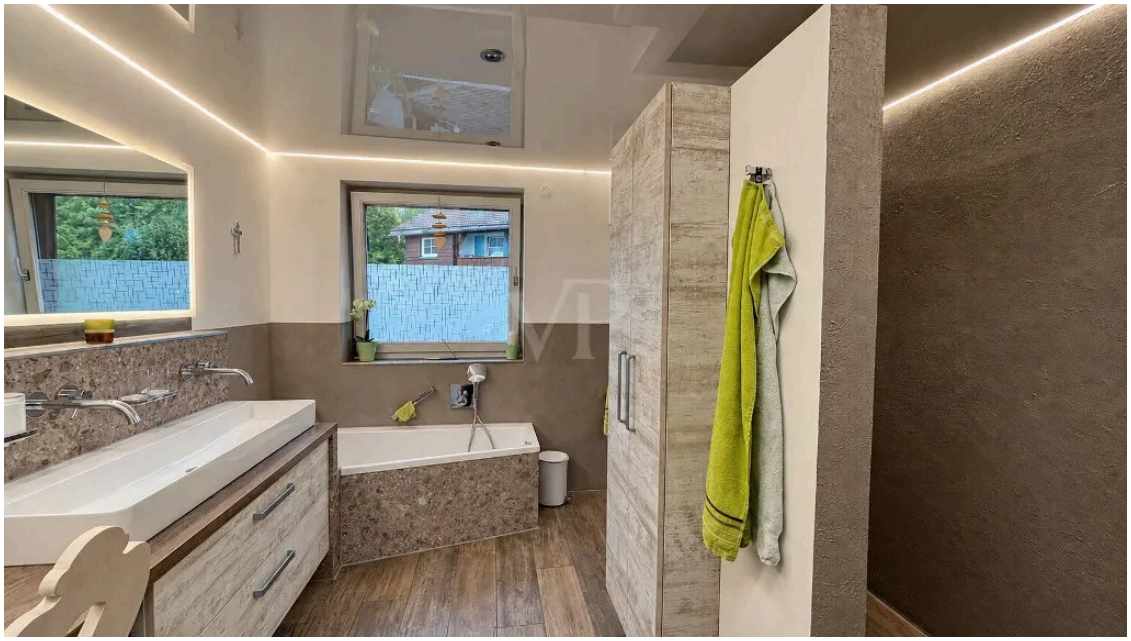




Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

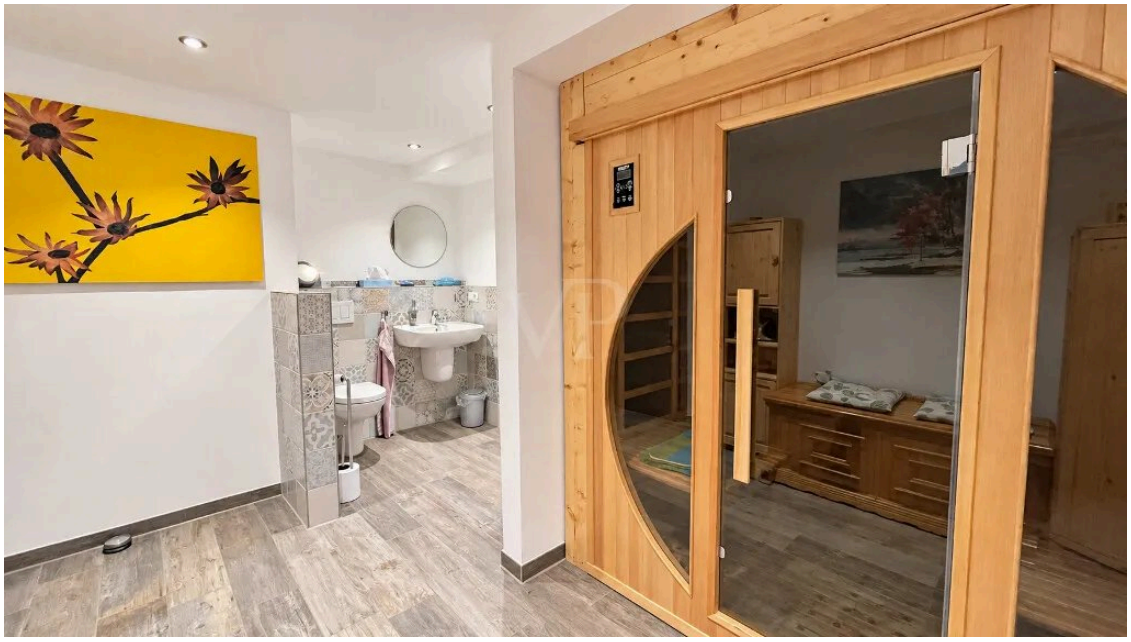
# Die Immobilie

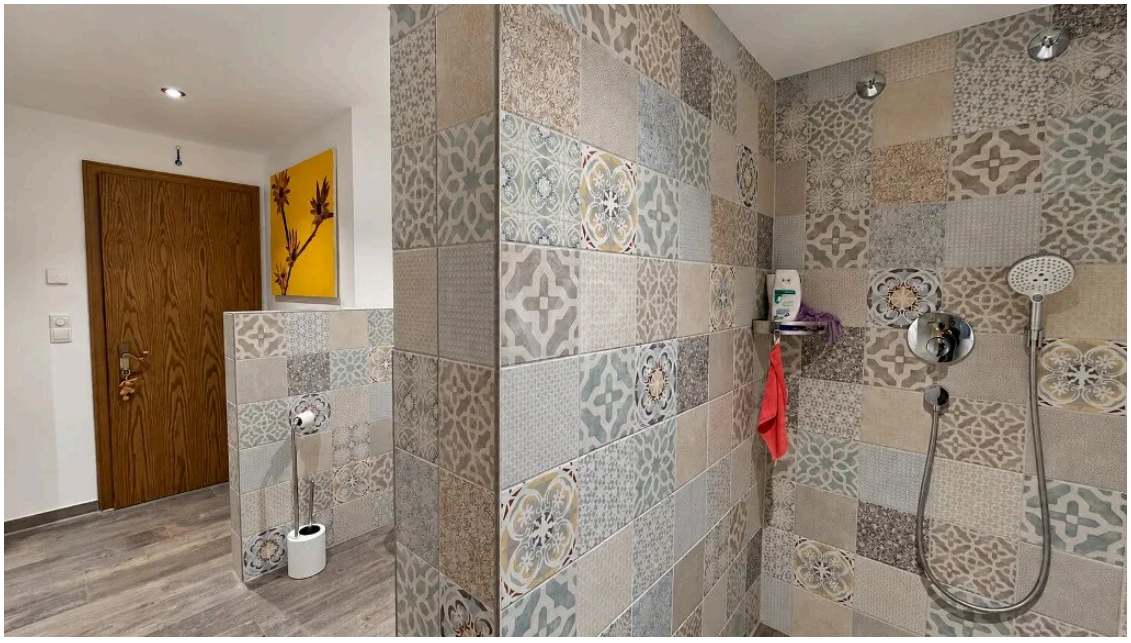




Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Die Immobilie



Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Ein erster Eindruck

Manche Immobilien überzeugen durch Zahlen und Fakten. Andere durch das Gefühl, das entsteht, sobald man sie betritt. Dieses moderne Landhaus gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Eine umfassende Sanierung und Modernisierung im Jahr 2020 führte die Immobilie behutsam in die Gegenwart.

Hier verbindet sich großzügiges Wohnen mit einer warmen, natürlichen Atmosphäre und liebevoll ausgewählter Details. Hochwertige Materialien, individuelles Schreinerhandwerk und besondere Ausstattungsmerkmale schaffen ein Zuhause, das Persönlichkeit besitzt und sich wohltuend vom Gewöhnlichen abhebt.

Natürliche Materialien, der markante norwegische Granitsteinboden und handwerklich gefertigte Einbauten verleihen den Räumen ihren besonderen Charakter. Der Kachelofen wird dabei schnell zum Mittelpunkt des Wohnens – ein Ort für Wärme, Ruhe und jene gemütlichen Stunden, die ein Haus erst zu einem echten Zuhause machen.

Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für gemeinsames Leben und gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten für persönlichen Rückzug. Drei Bäder, zwei Balkone und ein eigener Wellnessbereich unterstreichen den hohen Wohnkomfort. Besonders die Balkone eröffnen immer wieder den Blick hinaus in die Allgäuer Bergwelt und machen die eindrucksvolle Landschaft zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnens.

Ein besonderer Mehrwert ist die Einliegerwohnung im Obergeschoss. Sie erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich und macht das Anwesen auch für unterschiedliche Lebensmodelle interessant. Ob Mehrgenerationenwohnen, ein eigener Bereich für erwachsene Kinder, Gäste oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier darf sich das Zuhause den persönlichen Bedürfnissen seiner Bewohner anpassen.

Doch nicht nur das Haus selbst macht diese Immobilie besonders.

Der Außenbereich wird zu einem eigenen Lebensraum. Mittelpunkt ist der Schwimmteich, der weit mehr ist als eine außergewöhnliche Ergänzung des Gartens. Dieser wird von Ihnen und dem angrenzenden Nachbarn genutzt. An warmen Sommertagen bietet er Erfrischung direkt vor der eigenen Haustür, während er gleichzeitig eine naturnahe und entspannte Atmosphäre schafft und jeden Tag aufs Neue daran erinnert, wie besonders es ist, in dieser Region zu Hause zu sein. Ein Platz zum Abschalten, Genießen und Verweilen.

Auch die praktischen Seiten des täglichen Lebens wurden großzügig gelöst. Ein großer Geräteraum direkt am Haus schafft wertvollen Stauraum. Der hoch ausgeführte Carport bietet Platz für drei Fahrzeuge und überzeugt mit Dimensionen, die auch größeren Fahrzeugen gerecht werden.

Zeitgemäße Technik ergänzt das hochwertige Gesamtkonzept: Im Jahr 2024 wurde eine PV-Anlage mit 7,2 kWp und ein 10,6 kWh Batteriespeicher installiert.

So entsteht kein klassisches Landhaus im herkömmlichen Sinne, sondern eine moderne Interpretation alpiner Wohnkultur – authentisch, hochwertig und zugleich angenehm unaufdringlich. Ein Zuhause, das die Verbundenheit mit dem Allgäu spürbar macht und dennoch modern und individuell bleibt.

Ein modernes Landhaus für Menschen, die das Allgäu nicht nur als Wohnort, sondern als Lebensgefühl verstehen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Ausstattung und Details

- massive Ziegelbauweise
- vollständig unterkellert
- eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung
- anteiliger Schwimmteich auf dem Grundstück mit liebevoll gestaltetem Garten und unverbaubarem Panoramablick
- großer Geräteraum, massiv errichtet
- großzügiger Carport mit 3 Stellplätzen am Haus
- Kachelofen
- Fußbodenheizung
- vom Schreiner passgenau gefertigte Holzeinbauten
- norwegischer Granitsteinboden
- großzügige Einbauküche
- Wellnessbereich mit Wärmekabine und begehbarer Dusche und WC
- drei Bäder, teilweise mit Regendusche
- zwei Balkone und großer Terrassenbereich nach Osten und nach Süden
- Brenner der Heizungsanlage in 2022 erneuert
- PV Anlage mit 7,2 kWp aus 2024
- Batteriespeicher 10,6 kWh
- Balkon der Einliegerwohnung mit Panoramablick in die Allgäuer Alpen
- Mehrzweckraum im Untergeschoss
- Waschküche und separater Trockenraum

Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im Allgäu

# Alles zum Standort

Burgberg im Allgäu verbindet zu allen Jahreszeiten die besondere Lebensqualität des Oberallgäus mit einer angenehm gewachsenen Infrastruktur. Umgeben von Wiesen, Wäldern und der eindrucksvollen Allgäuer Bergwelt genießt man hier ein naturnahes Wohnumfeld, ohne auf die Dinge des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Metzgerei, ärztliche Versorgung und weitere Dienstleister. Familien profitieren zudem von einer Kindertagesstätte und einer eigenen Grundschule. Weiterführende Schulen sowie ein umfassenderes Einkaufs-, Ärzte- und Dienstleistungsangebot finden sich in den nahegelegenen Städten Sonthofen und Immenstadt.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Burgberg ist in das regionale Busnetz eingebunden, der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Sonthofen. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Immenstadt und Oberstdorf.

Der hohe Freizeitwert beginnt praktisch vor der Haustür. Wander- und Radwege, der nahe Grünten und zahlreiche weitere Möglichkeiten für Berg- und Wintersport machen die Umgebung zu einem besonderen Lebensraum. Gleichzeitig sind Sonthofen, Immenstadt und die beliebten Ziele des südlichen Oberallgäus schnell erreichbar.

So vereint Burgberg auf attraktive Weise Natur, Bergpanorama, gute Infrastruktur und kurze Wege – ideale Voraussetzungen für einen Lebensmittelpunkt mit hoher Lebensqualität.

Entfernungen im Überblick

Sonthofen ca. 4 km
Immenstadt im Allgäu ca. 7–8 km
Oberstdorfca. 16 km
Kempten (Allgäu) ca. 26 km
Lindau am Bodensee ca. 58 km
Memmingen ca. 60 km
Ulm ca. 114 km
München ca. 145 km

Objektnummer: 26062037 - 87545 Burgberg im 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: 26062037 - 87545 Burgberg im 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