Lauben

RESERVIERT: Lieblingsplatz mit Bergblick – charmante Galerie-Wohnung

Objektnummer: 26062039



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

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

Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Auf einen Blick

Objektnummer	26062039
Wohnfläche	ca. 78 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	61.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

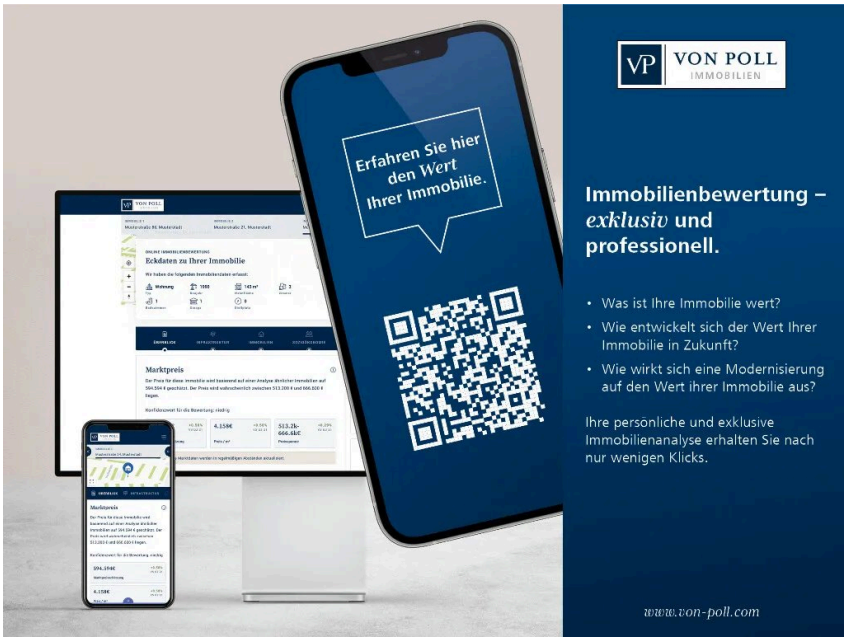
Die Immobilie





Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Die Immobilie





Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Ein erster Eindruck

Angenehmes Licht und eine stilvolle Gestaltung prägen den eleganten Charakter dieser hochwertig ausgestatteten Galerie-Wohnung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster, raumöffnende Dachgauben und der fließende Übergang zum Balkon erzeugen ein Gefühl von Weite und lassen viel Tageslicht in den Raum. Die offen geführte Wendeltreppe zur Galerie fügt sich als schickes Gestaltungselement harmonisch ein und erweitert die Wohnung als exquisiten Arbeitsplatz, private Bibliothek, kreatives Atelier oder ruhiger Rückzugsort. Ein vorhandener Anschluss für einen Kamin bietet die Möglichkeit, das Ambiente an kühleren Tagen um behagliche Kaminwärme zu ergänzen.

Ob schnelles Lieblingsgericht oder ausgiebiges Kochvergnügen – die neuwertige Küche schafft dafür den passenden Rahmen. Hochwertige Funktionalität, ein BORA-Kochfeldabzug sowie Elektrogeräte von NEFF verbinden modernen Komfort mit Freude am gemeinsamen Kochen und Genießen.

Ein schönes Ausstattungsdetail ist der helle Ahornparkettboden, der sich harmonisch durch die gesamte Wohnung zieht. Seine natürliche Ausstrahlung unterstreicht die Helligkeit der Räume und verleiht dem Wohnambiente eine angenehme Atmosphäre. Auch im Schlafzimmer setzt sich dieses stimmige Gesamtbild fort. Maßgefertigte Einbauschränke fügen sich optimal in die Gestaltung ein und bieten zugleich wertvollen Stauraum.

Das zeitgemäße Badezimmer vereint eine klare Optik mit praktischer Funktionalität. Neben Dusche und WC stehen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Ausstattung.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einem besonderen Highlight: dem Blick auf die Allgäuer Alpen. Vom Balkon eröffnet sich ein weiter Ausblick über die umliegenden Felder und die grüne Landschaft bis hin zur allseits beliebten Bergkulisse – ein Panorama, das der Wohnung eine ganz besondere Wohnqualität verleiht.
Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages: Der Balkon wird mit seinem Alpenblick zu einem echten Lieblingsplatz.

Ein zur Nutzung vorgesehener Gartenanteil schafft zusätzlichen Freiraum im Grünen. Gepflegte Grünflächen und liebevoll bepflanzte Wege runden das attraktive Gesamtbild harmonisch ab.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein eigenes Kellerabteil, das Stauraum für alles bietet,

was nicht täglich benötigt wird. Auch das Ankommen zu Hause gestaltet sich angenehm: Ein Tiefgaragenstellplatz mit bequemer Toröffnung per Fernbedienung rundet das Wohnangebot stimmig ab.

Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Ausstattung und Details

- Etagenwohnung mit Galerie
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Wendeltreppe in den Galeriebereich
- Galerie mit Stehhöhe ca. 1,90m
- Anschluss für einen Kamin vorhanden
- Neuwertige und hochwertige Einbauküche
- Maßgeschneiderte Einbauschrank im Schlafzimmer
- Bad mit Dusche, WC und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Separates Gäste- WC
- Balkon mit Panoramablick und Markise
- Eigener Gartenanteil
- Kellerabteil im Untergeschoss
- Niedertemperaturheizung
- Grander Wasser
- Tiefgaragenstellplatz mit Fernbedienung zur Toröffnung optional erwerbbar
- Kleine Eigentümergemeinschaft, nur fünf Wohneinheiten

Wohnungserwerb zu 298.000,--€
optionaler Erwerb eines Tiefgaragenstellplatzes zu 15.000,-- €

Gesamtkosten belaufen sich dann auf 313.000,-- €

Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

Alles zum Standort

Lauben im Oberallgäu verbindet ländliche Idylle und hohe Lebensqualität mit der Nähe zur Stadt Kempten. Die ruhige, naturnahe Lage bietet ein angenehmes Wohnumfeld, während die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung für kurze Wege und hohe Flexibilität sorgen.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in Lauben und der näheren Umgebung. Die nahegelegene Stadt Kempten ergänzt das Angebot mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn A7 verbindet Lauben entspanntes Wohnen im Grünen mit den Vorzügen der Stadtnähe – ein attraktiver Wohnort für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:
-Kempten: 7 km
-Oberstdorf: 53 km
-Memmingen: 29 km
-München: 132 km
-Schloss Neuschwanstein: 52 km
-Lindau (Bodensee): 69 km

Objektnummer: 26062039 - 87493 Lauben

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: 26062039 - 87493 Lauben

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