Buchenberg

Ein Haus, viele Perspektiven – vom Wohnen bis zum Weitblick

Objektnummer: 26062044



KAUFPREIS: 930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1228 m²

Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

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

Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26062044
Wohnfläche	ca. 198 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	930.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	170.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie

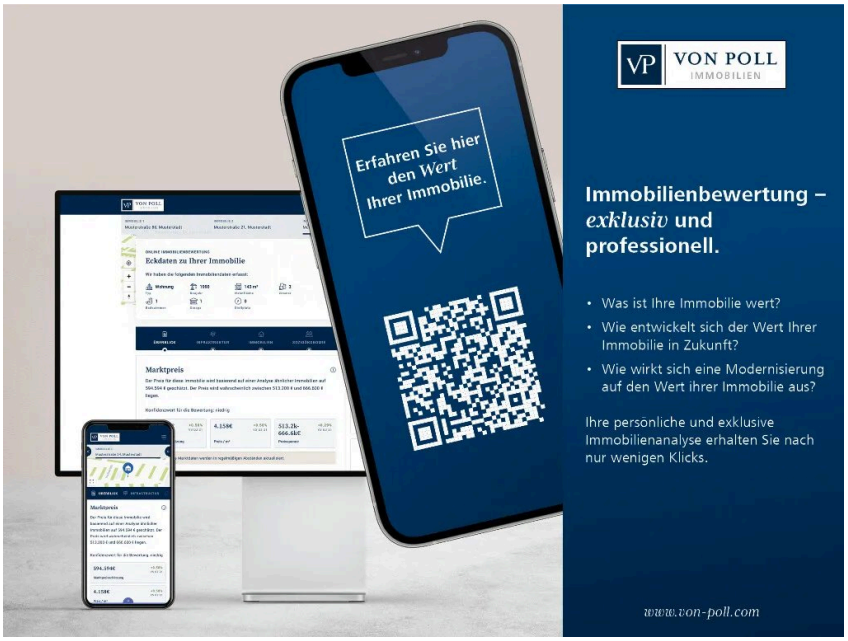




Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Ein erster Eindruck

Eine Immobilie mit einem herrlichen Garten und einem Alpenpanorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Auf drei Etagen verbinden sich großzügiges Wohnen und eine einladende Wohlfühlatmosphäre zu einem harmonischen Ganzen. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und holen die umliegende Natur unmittelbar ins Haus. Der Blick schweift über grüne Wiesenflächen und sanfte Hügel bis hin zu den markanten Gipfeln der Allgäuer Alpen. Eine außergewöhnliche Silhouette, die vom Hochgrat bis zum Hochvogel reicht.

Jede Wohnebene besitzt dabei ihren eigenen Reiz. Balkone, Terrassen und geschützte Freisitze schaffen wunderbare Möglichkeiten, die Natur aus unterschiedlichen Perspektiven zu genießen. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, bei einer kleinen Auszeit in der Nachmittagssonne oder bei einem Glas Wein am Abend, während die Sonne langsam hinter den Bergen verschwindet – hier findet jeder seinen ganz persönlichen Lieblingsplatz. Ob Frühling, Sommer, Herbst oder Winter – die malerische Kulisse zeigt sich hier immer wieder von ihrer schönsten Seite.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit hellen, freundlichen Räumen. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick auf das weitläufige Bergpanorama frei. An kühleren Tagen verbreitet der Schwedenofen wohlige Wärme und verleiht dem Wohnbereich eine gemütliche, einladende Atmosphäre.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle, ansprechend gestaltete Zimmer. Das eine überzeugt mit seinem großzügigen Raumangebot, einem schönen Parkettboden und einer Dachgaube, die viel Tageslicht hereinlässt. Das andere Zimmer präsentiert sich ebenfalls freundlich und lichtdurchflutet. Harmonisch integrierte Deckenstrahler setzen hier dezente Akzente und unterstreichen die angenehme Wohnatmosphäre.
Das direkt angeschlossene Badezimmer ergänzt diesen besonderen Wohnkomfort auf harmonische Weise. Eine großzügige Badewanne, eine verglaste, halbrunde Dusche und ein Oberlicht schaffen ein stilvolles Ambiente. Eine dimmbare Beleuchtung verwandelt das Badezimmer auf Wunsch in einen funkelnden Sternenhimmel und sorgt für eine himmlische Entspannung.
Zwei weitere Badezimmer im Dach- und Gartengeschoss bieten zusätzlichen Komfort und erleichtern den Alltag.

Die Einliegerwohnung im Gartengeschoss bietet mit dem separaten Wohnungseingang und der eigenen sonnigen Terrasse ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet

zugleich vielseitige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.. Ob für mehrere Generationen unter einem Dach, erwachsene Familienmitglieder oder als eigenständiger Rückzugsort – hier lässt sich das Wohnen ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten. Die Terrasse erweitert das Wohnen unmittelbar ins Grüne und schafft auch hier einen schönen Platz für entspannte Stunden. Diese besondere Verbindung von Innen und Außen verleiht den Räumen eine offene, freundliche Atmosphäre.

Das ca.1.228 m² große Grundstück präsentiert sich als liebevoll gestaltete Gartenidylle, in der gepflegte Grünflächen, blühende Pflanzen und ein kleiner Naturteich ein abwechslungsreiches Gartenbild schaffen. Von den verschiedenen Terrassen und liebevoll angelegten Sitzplätzen rund um das Haus lässt sich das herrliche Alpenpanorama aus immer neuen Blickwinkeln genießen. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und ein außergewöhnliches Panorama zu einem besonderen Lebensgefühl. Zwei Gartenhäuser ergänzen den Außenbereich und bieten praktische Nutzungsmöglichkeiten – ob für Gartenutensilien, persönliche Hobbys oder kreative Ideen.

Für Bewohner und Besucher stehen zwei Einzelgaragen mit Überlänge sowie zwei weitere Stellplätze direkt davor zur Verfügung, die das großzügige Platzangebot der Immobilie ideal ergänzen.

Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Ausstattung und Details

Vom markanten Hochvogel bis zum imposanten Hochgrat. Dieses Haus mit Süd/Südwest-Ausrichtung fasziniert über 3 Etagen mit einem außergewöhnlichem Bergpanorama:
Obergeschoss:
- Balkon mit Panoramablick
- Schwedenofen
- Teilweise neuer Parkettboden
- Bad grundlegend erneuert
- Fußbodenheizung und Wandheizkörper im Bad
- Dusche mit zwei Wand-Granitplatten
Dachgeschoss:
- Wärmedämmung
- Dachgaupe, Giebelfenster und Dachliegefenster
- Neues Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Dimmbare Deckenstrahler
- Neuer Parkettboden in Zimmer 3 und 4
- Neue Türen
- Neue Elektrik
Gartengeschoss:
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Eigene Sonnenterasse
- Je Etage ein Mehrzweckraum: einer davon mit Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner
- Teilweise elektrische Rollläden
- Heizkessel von 1991, Brenner von 2014
- Freisitze rund ums Haus
- Kleiner Gartenteich
- Diverse Nebengebäude: Gartenhaus mit kleiner Werkstatt, Gerätehaus
- Zwei Einzelgargen mit Überlänge und durch ein Pultdach zusätzliche große Ablagefläche
- Zwei Stellplätze direkt vor den Garagen

Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

Alles zum Standort

Lage mit Lebensqualität – naturnah, gut angebunden, sofort zum Wohlfühlen

Die Wohnung befindet sich in Buchenberg, einem beliebten Erholungsort im westlichen Allgäu, der für seine hohe Lebensqualität und die unmittelbare Nähe zu Natur und Bergen geschätzt wird. Umgeben von Wiesen, Wäldern und weiten Ausblicken genießen Sie hier ein ruhiges, entspanntes Wohnumfeld mit direktem Zugang zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – vom Wandern über Radfahren bis hin zum Wintersport in den nahen Allgäuer Alpen.
Trotz der ruhigen Lage ist Buchenberg verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Über die B12 sowie die Autobahnen A7 und A980 erreichen Sie in kurzer Zeit Kempten, Memmingen oder auch Marktoberdorf und Kaufbeuren. Der Bahnhof Kempten (Allgäu Hbf) liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet regionale wie überregionale Zugverbindungen. Ergänzt wird die gute Infrastruktur durch regelmäßige Busverbindungen.
Diese Lage ist ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch flexibel und mobil bleiben möchten. Eine freie Schule befindet sich direkt im Ort, weitere Bildungs- und Versorgungsangebote finden sich im nahen Umfeld.

Entfernungen im Überblick:
Kempten (Allgäu) – ca. 10 km .
Sonthofen – ca. 21 km
Memmingen – ca. 32 km
Marktoberdorf – ca. 30 km
Kaufbeuren – ca. 35 km
Flughafen Memmingen (Allgäu Airport)

Verkehrsanbindung:
B12, A7 & A980 – schnelle Erreichbarkeit in alle Richtungen
Bahnhof Kempten (Allgäu Hbf) – ca. 10 km entfernt
ÖPNV – regelmäßige Busverbindungen ins Umland

Objektnummer: 26062044 - 87474 Buchenberg

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: 26062044 - 87474 Buchenberg

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