Betzigau

Mehr als vier Wände - ein Zuhause mit Aussicht

Objektnummer: 26062048



KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 413 m²

Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

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

Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Auf einen Blick

Objektnummer	26062048
Wohnfläche	ca. 106 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	539.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	126.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.11.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Die Immobilie





Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Die Immobilie





Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Die Immobilie





Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

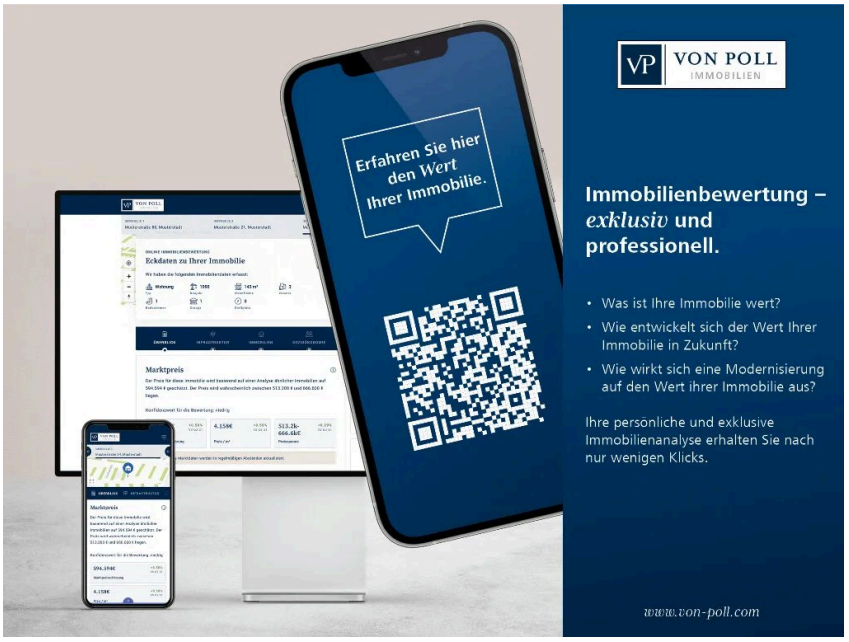
Die Immobilie

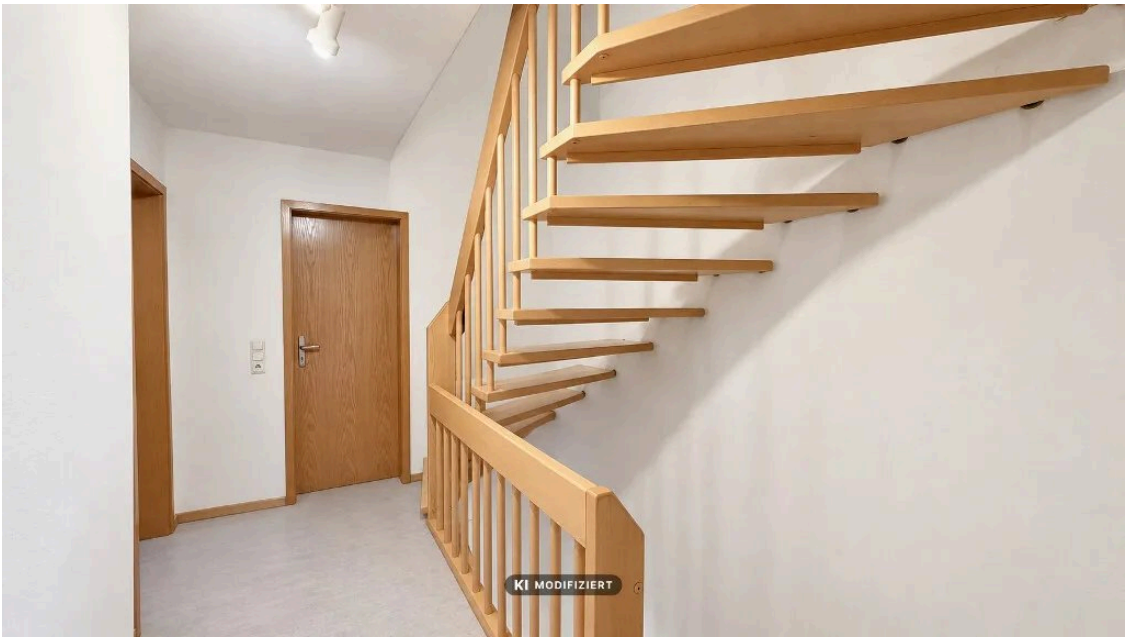




Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Die Immobilie





Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Die Immobilie





Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Die Immobilie





Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Die Immobilie





Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

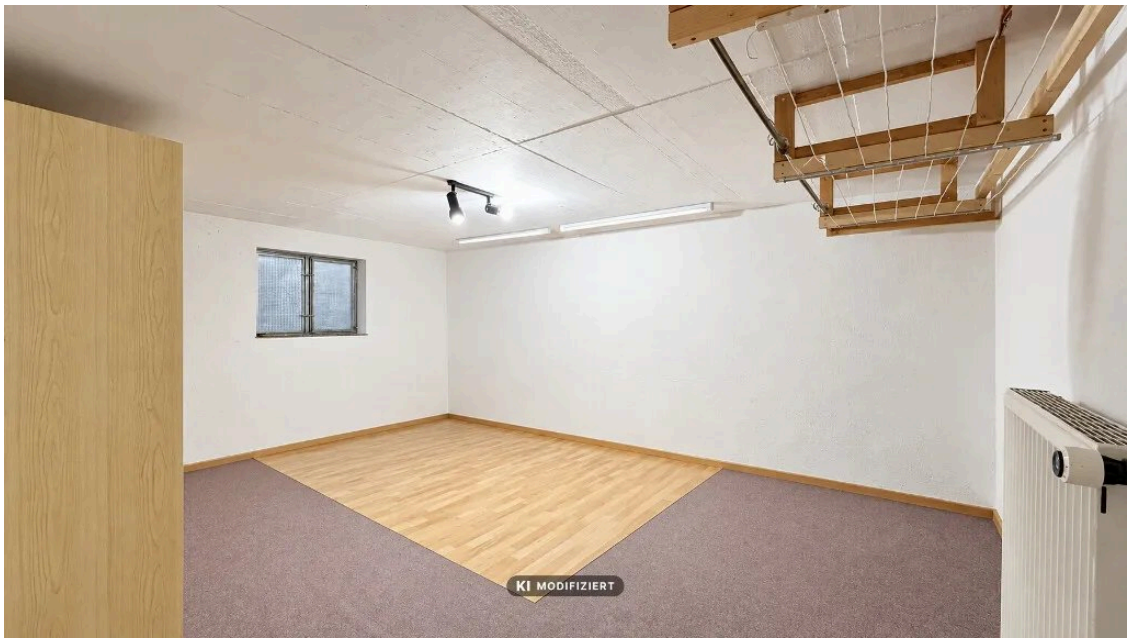
Die Immobilie





Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Die Immobilie





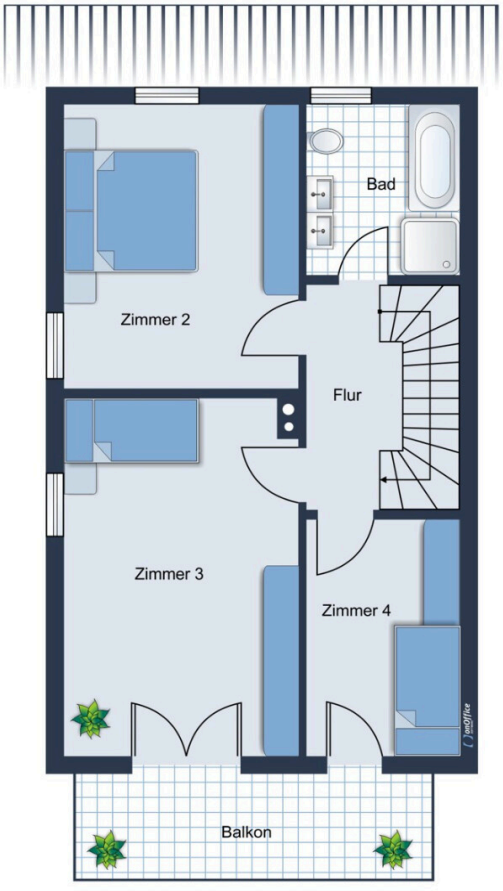
Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Die Immobilie



Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Ein erster Eindruck

Eine Doppelhaushälfte mit Grünfläche, weitem Ausblick und Raum für eigene Wohnideen. In angenehmer Ortsrandlage von Betzigau gelegen, verbindet dieses Haus naturnahes Wohnen mit vielfältigen Möglichkeiten, den eigenen Wohntraum zu verwirklichen.

Vielleicht ist es genau der richtige Ort für eine junge Familie, die sich ein Zuhause schaffen möchte, in dem Kinder aufwachsen, gemeinsame Erinnerungen entstehen und jeder seinen persönlichen Rückzugsort findet. Mit Kindergarten und Grundschule vor Ort steht einem Start ins Leben nichts entgegen.

Auf vier Ebenen bietet das Haus ein großzügiges Raumangebot mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Der gemütliche Wohn- und Essbereich mit warmem Holzboden bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf beide Terrassen – ideale Plätze für sonnige Stunden, gemeinsame Mahlzeiten und entspannte Abende im Freien.

Im Obergeschoss stehen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich wunderbar als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Zwei davon haben direkten Zugang zum Balkon. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad.

Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: Ob als Atelier, Homeoffice, Spielbereich oder mit einer Aufteilung in zwei separate Räume – hier lässt sich großzügig bemessener Wohnraum ganz nach eigenen Bedürfnissen gestalten. Der große Raum wurde mit Dachfenstern und Heizung ausgestattet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Raum zum Bevorraten, Aufbewahren oder Gestalten.

Reizvoll ist der eingewachsene Garten mit angrenzenden Naturflächen. Hier verschwinden optisch Grenzen. Kinder finden Platz zum Spielen und Entdecken, während Erwachsene die Ruhe, den weiten Blick über Wiesen und Felder und die besondere Atmosphäre dieser Lage genießen können.

Ein Haus mit viel Potenzial und einem besonderen Lebensgefühl – vielleicht der Ort, an dem Ihre Familie ihr neues Zuhause findet.

Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Ausstattung und Details

Erweiterungspotenzial:
- Aus bisherigen 4 Zimmern können bei Bedarf 6 entstehen
- Flexibel nutzbares Dachgeschoss- die Aufteilung in zwei separate Räume mit jeweils eigenem Zugang ist möglich
- Wasseranschlüsse im Dachgeschoss vorhanden
- Individuelle Küchengestaltung: Möglichkeit, die Küche offen zum Wohnbereich zu gestalten
- Ein Kaminanschluss kann bei Bedarf nachgerüstet werden

Natur pur- vielfältige Außenbereiche:
- Zwei Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- Weitere gemütliche Freisitze und kleine Gartenteiche auf dem Grundstück
- Balkonzugang von zwei Zimmern aus

Praktische Stauräume:
- Stauräume in den Dachschrägen sind vorhanden
- Kleiner Geräteschuppen im Terrassenbereich
- Weiterer Garagenzugang über die rückwärtige Seite Richtung Haustüre
- Klappläden an den Fenstern und Türen

Hinweis zur Wohnfläche:
- Gemäß Bauakte 1992 beträgt die Wohnfläche 106 m² (Bayerische Architektenkammer)
- Zusätzlich wohnlich ausgebautes Dachgeschoss von 52 m²

Die KI-modifizierte Kennzeichnung weist darauf hin, dass die Zimmer zur besseren räumlichen Vorstellung ohne Möbel dargestellt wurden. Böden und Wände sind unverändert.

Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

Alles zum Standort

Die Gemeinde Betzigau liegt im reizvollen Oberallgäu und grenzt unmittelbar östlich an die Allgäu-Metropole Kempten. Eingebettet in die reizvolle Voralpenlandschaft bietet Betzigau einen hohen Wohn- und Freizeitwert sowie vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur.

Die nahegelegene Stadt Kempten zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und ist das wirtschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Zentrum des Allgäus. Als Hochschulstandort verfügt Kempten über ein umfangreiches Bildungsangebot mit Gymnasien, weiterführenden Schulen sowie Berufs- und Fachoberschulen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen in Betzigau und den vielfältigen Angeboten der nahegelegenen Stadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

Auch hinsichtlich der Verkehrsanbindung überzeugt Betzigau durch seine günstige Lage. Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm und Füssen. Über die Bundesstraße B12 bestehen weitere gute Verkehrsverbindungen in Richtung Marktoberdorf und Kaufbeuren. Der Allgäu Airport in Memmingen ist ebenfalls bequem mit dem Auto erreichbar.

Neben der guten Infrastruktur zeichnet sich Betzigau durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die umliegende Allgäuer Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sowie die Nähe zu den Bergen, Seen und touristischen Ausflugszielen machen die Region zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Entfernungen zu ausgewählten Städten und Ausflugszielen (ca.):

Kempten: 6 km
Oberstdorf: 40 km
Memmingen: 45 km
München: 130 km
Schloss Neuschwanstein: 55 km
Lindau (Bodensee): 75 km

Objektnummer: 26062048 - 87488 Betzigau

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: 26062048 - 87488 Betzigau

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