Sulzberg

Design trifft Wohnkomfort - luxuriöse Eigentumswohnung

Objektnummer: 26062051



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101.69 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

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

Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26062051	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101.69 m²	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	2026		

Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

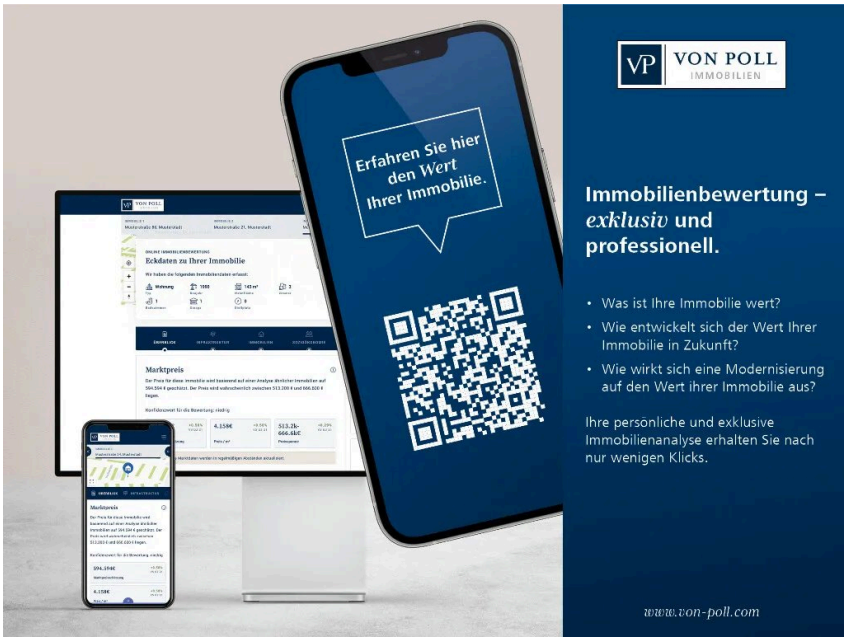
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Drei-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss vereint auf rund 102 m² Wohnfläche architektonische Individualität, hochwertige Materialien und ein ganz besonderes Wohngefühl. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen und Wert auf anspruchsvolle Gestaltung, Großzügigkeit und Atmosphäre legen.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass diese Wohnung weit mehr ist als klassischer Wohnraum. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit beeindruckender doppelter Raumhöhe. Der über zwei Ebenen reichende Luftraum schafft ein außergewöhnliches Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Darüber eröffnet die offene Galerie spannende Blickbeziehungen und verleiht dem gesamten Wohnbereich eine einzigartige architektonische Präsenz.

Zwei großformatige Dachflächenfenster in Nord- und Südausrichtung durchfluten die Galerie mit natürlichem Tageslicht und lassen ein faszinierendes Zusammenspiel aus Licht, Raum und Architektur entstehen. Die überwiegend nach Süden ausgerichteten Wohnbereiche profitieren ebenfalls von einer angenehmen natürlichen Belichtung. Der südlich gelegene Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, sonnige Stunden in privater Atmosphäre zu genießen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Auswahl der Materialien und die konsequente Gestaltung gelegt. In den Wohnbereichen sorgt ein hochwertiger Designboden in natürlicher Wild-Oak-Holzoptik für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Die weißen Sockelleisten mit einer Höhe von 10 cm unterstreichen die großzügigen Raumproportionen und runden das klare Gesamtbild stilvoll ab.

Flur, Abstellraum, Gäste-WC und Badezimmer sind mit großformatigen Fliesen in einer eleganten Weiß-Grau-Nuancierung ausgestattet. Im Badezimmer werden die Wandflächen raumhoch gefliest, im Gäste-WC setzt die raumhoch geflieste Rückwand einen zusätzlichen gestalterischen Akzent.

Das Badezimmer präsentiert sich als eigenständiger Designraum mit besonderem Anspruch. Ein elegantes T-Edge-Aufsatzwaschbecken auf einem charaktervollen Board aus Altholz bildet den Mittelpunkt des Waschtischbereichs. Matt-schwarze Wandarmaturen von HG Vivenis setzen dazu einen stilvollen Kontrast. Auch der Duschbereich überzeugt mit hochwertigen, matt-schwarzen Armaturen von HG Renfinity. Das Zusammenspiel aus natürlichen Materialien, reduzierter Farbgebung und präzise ausgewählten Details schafft eine moderne, zeitlose und zugleich behagliche Atmosphäre.

Besonders prägend ist die westlich ausgerichtete Sichtbetonwand, die sich über beide

Geschosse erstreckt. Ihre puristische Oberfläche bildet einen spannenden Kontrast zu den warmen Holzelementen und verleiht dem Raum eine unverwechselbare architektonische Identität.

Ein weiteres Highlight ist die offene Galerie mit ihrem handgeschmiedeten Geländer. Jeder einzelne Stab wurde individuell gefertigt und bewusst unregelmäßig gestaltet. Der Handlauf aus brünierter und gewachster Schmiedebronze unterstreicht die außergewöhnliche handwerkliche Qualität und macht das Geländer zu einem echten Unikat.

Abgerundet wird das besondere Raumkonzept durch den freigelegten Dachstuhl aus Altholz des ursprünglichen Bauernhofs. Indirekte LED-Lichtbänder setzen die historische Holzkonstruktion stimmungsvoll in Szene und lassen die Geschichte des Gebäudes auf besondere Weise weiterleben. So verbindet sich traditionelle Substanz mit moderner Architektur und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Diese Wohnung ist eine gelungene Verbindung aus historischem Erbe, moderner Formensprache und hochwertiger Handwerkskunst. Die außergewöhnliche Raumhöhe, die sorgfältig abgestimmten Materialien und die Liebe zum Detail machen sie zu einer Immobilie mit unverwechselbarem Charakter.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Carport-Stellplatz erworben werden kann. Die Kosten für den Carport-Stellplatz werden gesondert ausgewiesen.

Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

Ausstattung und Details

Hohe Wertigkeit - in allen Details
- Energetische Fachplanung laut Bauherr:
Die energetische Planung für kfw 40 und Energieeffizienzklasse A+ wurde durch die PT Ingenieure GmbH unter der Verantwortung von Peter Thomas, ebenfalls Bauherr, durchgeführt. Sie umfasst den energetischen Gesamtnachweis, den Mindestwärmeschutz der Bauteile, die Definition der Schichtaufbauten, den Nachweis der Wärmebrücken sowie die Erstellung der erforderlichen energetischen Berechnungen und Dokumentationen.
- Architektur & Projektsteuerung:
Die architektonische Planung, Koordination und Objektüberwachung des Projekts erfolgte durch die Bauherrin selbst als Diplom-Ingenieurin (Architektur). Das Leistungsspektrum umfasste den Entwurf, die Genehmigungsplanung und Abstimmungen mit den Behörden, die Ausführungs- und Detailplanung sowie eine engmaschige Objektüberwachung während der Bauphase. Sämtliche Fachplaner und ausführenden Gewerke wurden zentral koordiniert und qualitätskontrolliert, um ein reibungsloses Ineinandergreifen aller Leistungen sicherzustellen.
- Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrische Rollläden oder elektrische Raffstore gemäß Planeintrag.
- Haustüranlage in Leichtmetallkonstruktion oder Holzbauweise nach Bemusterung Bauherren. Außen mit Griffholm, innen Drücker mit Rosette, mit elektrischem Türöffner, Klingel und Haussprechanlage.
- Wohnungseingangstüren Holztürblatt gefälzt mit Zarge nach DIN, Weißlack Dekor, Profilzylinder und Edelstahl Drückergarnituren.
- Im Bad wird zwischen Dusche und Toilette eine Abtrennung aus Altholz vom ehemaligen Heuboden hergestellt.
- Alle Räume innerhalb der Wohnungen erhalten einen schwimmend verlegten Estrich mit Trittschall und/oder Wärmedämmung. Bei der Materialauswahl und der Festlegung der Konstruktionshöhe werden die geltenden DIN-Vorschriften berücksichtigt.
- Die Stahlbetondecken erhalten eine Fugenspachtelung, anschließend wird Lightvlies verklebt. Alle Decken und Wände erhalten einen Dispersionsanstrich in weiß.
- Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ohne Batteriespeicher mit 5340Wp und 12 Modulen, Modultyp Monokristalin und Wechselrichter Goodwe zur Deckung des allgemeinen Strombedarfs und der Wärmepumpenversorgung.
- Auf dem Altholz in den Bädern sind LED-Lichtbänder für eine indirekte Beleuchtung integriert. Auf den Altholz Pfetten auf der Galerie sind über die gesamte Länge ebenfalls LED-Lichtbänder angebracht.
- Die Kosten für den Carport-Stellplatz betragen € 10.000.-

Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

Alles zum Standort

Sulzberg im Oberallgäu verbindet idyllisches Wohnen in naturnaher Umgebung mit der Nähe zur Stadt Kempten. Die attraktive Lage am Fuße der Allgäuer Alpen bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und einer hohen Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Betreuungs- und Bildungseinrichtungen befinden sich direkt in Sulzberg und der näheren Umgebung. Die nahegelegene Stadt Kempten ergänzt das Angebot mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Auch der Rottachsee sowie zahlreiche Wander- und Radwege bieten attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Wahrzeichen des Ortes ist die historische Burg Sulzberg, die über dem Dorf thront und von der aus sich ein weiter Blick über das Allgäuer Voralpenland eröffnet.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahn A980 und A7 sind umliegende Städte und Ausflugsziele bequem erreichbar. Sulzberg verbindet somit entspanntes Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Stadt – ein attraktiver Wohnort für alle, die Natur und Lebensqualität schätzen.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:
- Kempten: ca. 10 km
- Sonthofen: ca. 27 km
- Immenstadt: ca. 25 km
- Oberstdorf: ca. 43 km
- Memmingen: ca. 50 km
- München: ca. 130 km
- Schloss Neuschwanstein: ca. 55 km
- Lindau (Bodensee): ca. 75 km

Objektnummer: 26062051 - 87477 Sulzberg

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: 26062051 - 87477 Sulzberg

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