Sulzberg

Exklusives Wohnerlebnis - Maisonette mit zwei Balkonen

Objektnummer: 26062052



KAUFPREIS: 597.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.57 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26062052 - 87477 Sulzberg

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

Objektnummer: 26062052 - 87477 Sulzberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26062052
Wohnfläche	ca. 98.57 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2026

Kaufpreis	597.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26062052 - 87477 Sulzberg

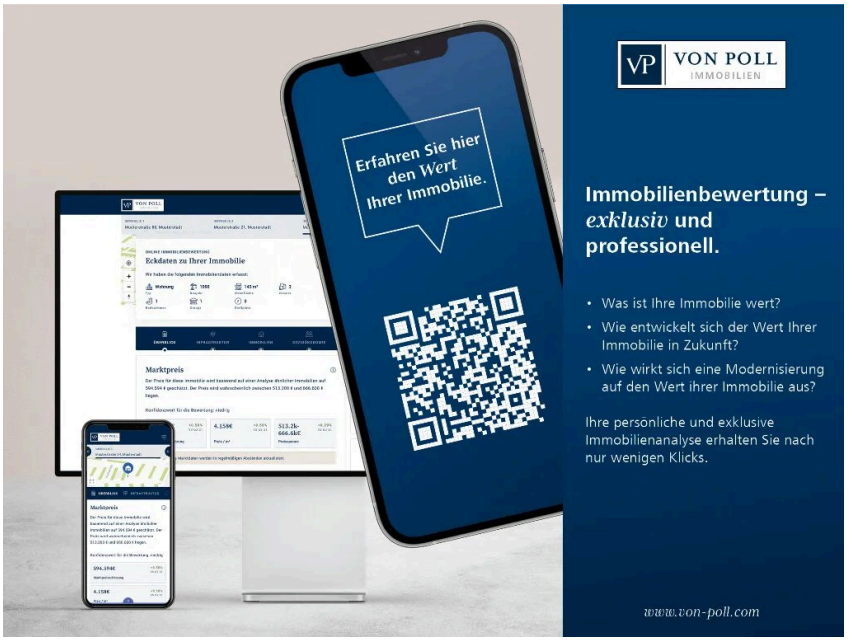
Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26062052 - 87477 Sulzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062052 - 87477 Sulzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062052 - 87477 Sulzberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26062052 - 87477 Sulzberg

Ein erster Eindruck

Ein Wohnambiente mit Charakter – für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Individualität, Qualität und architektonische Ästhetik legen.

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss vereint auf rund 100 m² Wohnfläche großzügiges Wohnen, historische Bausubstanz und anspruchsvolle Architektur zu einem einzigartigen Wohnambiente. Die Verbindung aus offener Raumgestaltung, beeindruckender Deckenhöhe und ausgewählten hochwertigen Materialien schafft ein Wohnkonzept mit besonderem Charakter.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der sich über zwei Geschosse erstreckt. Eine offene Galerie und der freigelegte Dachstuhl aus dem Altholz des ursprünglichen Bauernhofs verleihen dem Raum eine beeindruckende Weite und eine unverwechselbare Atmosphäre. Indirekt beleuchtete LED-Lichtbänder setzen die historische Holzkonstruktion gekonnt in Szene und schaffen ein warmes, stimmungsvolles Ambiente.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Balkone: Der großzügige Südbalkon erweitert den Wohnbereich harmonisch ins Freie und lädt zu sonnigen Stunden und entspannten Momenten ein. Der zusätzliche Nordbalkon ergänzt das Außenraumangebot und sorgt für eine besondere Wohnqualität mit vielfältigen Rückzugsmöglichkeiten.

Auch die handwerklichen Details unterstreichen den exklusiven Anspruch dieser Immobilie. Die Galerie wird von einem handgeschmiedeten Geländer mit individuell gefertigten Stäben eingefasst. Ein Handlauf aus brünierter und gewachster Schmiedebronze bildet dabei einen stilvollen Kontrast zum historischen Altholz des Dachstuhls.

Die hochwertige Ausstattung setzt sich konsequent in allen Wohnbereichen fort. Ein durchgängiger Designboden von JOKA in warmer Bourbon-Spr.-Holzoptik schafft ein harmonisches Gesamtbild. Auch das Badezimmer und das separate WC überzeugen durch eine anspruchsvolle Materialauswahl: Riemchen in Jazba Beige Brillo, großzügige Fliesenflächen sowie Aufsatzwaschtische auf charaktervollen Altholzboards mit eleganten Wandarmaturen verleihen den Räumen eine besondere Note. Ergänzt wird das Gestaltungskonzept durch indirekt beleuchtete Altholzelemente und hochwertige GESSI-Armaturen in Messing Antik/Ingranaggio.

So entsteht eine außergewöhnliche Wohnung, in der historische Elemente, moderne Architektur und hochwertige Handwerkskunst eine harmonische Einheit bilden. Großzügigkeit, beeindruckende Raumhöhe, eine offene Galerie und zwei Balkone machen dieses Zuhause zu etwas ganz Besonderem.

Objektnummer: 26062052 - 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 Garagenstellplatz betragen € 10.000.-

Objektnummer: 26062052 - 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: 26062052 - 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: 26062052 - 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