Westendorf

Hochwertiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26142005



KAUFPREIS: 797.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 842 m²

Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

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

Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26142005
Wohnfläche	ca. 207 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	797.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

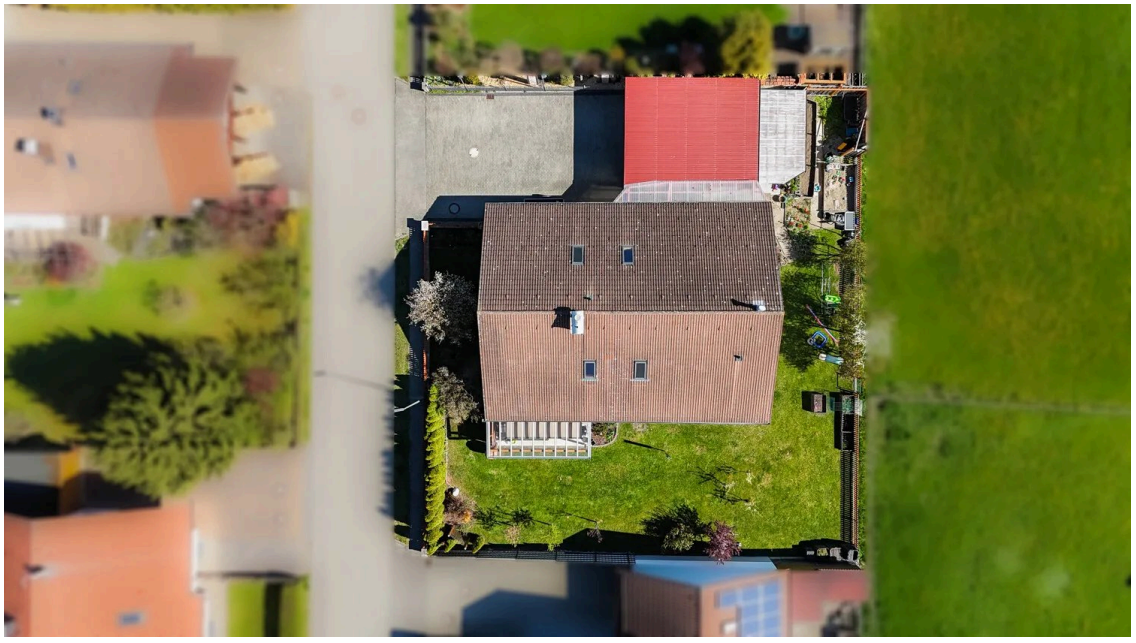
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	74 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie

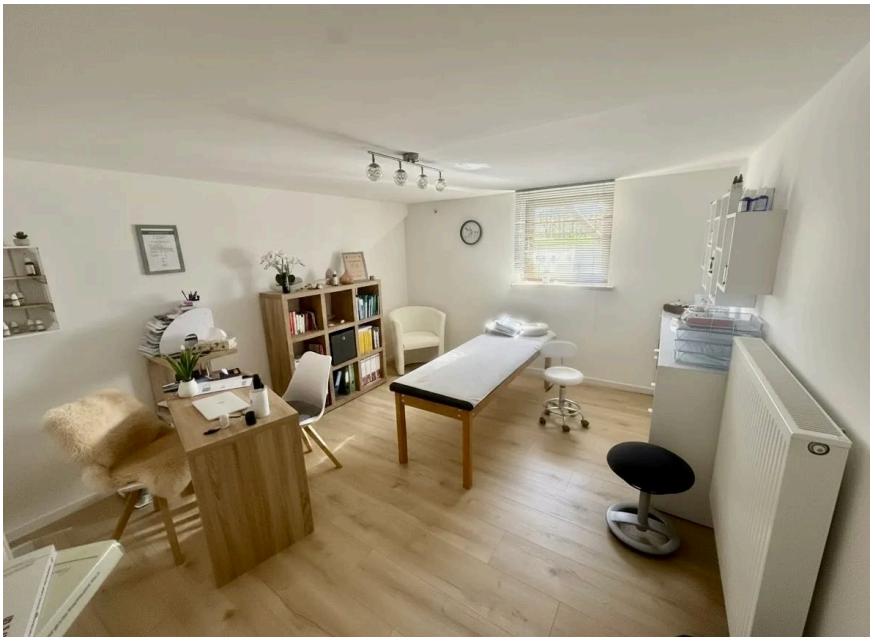




Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

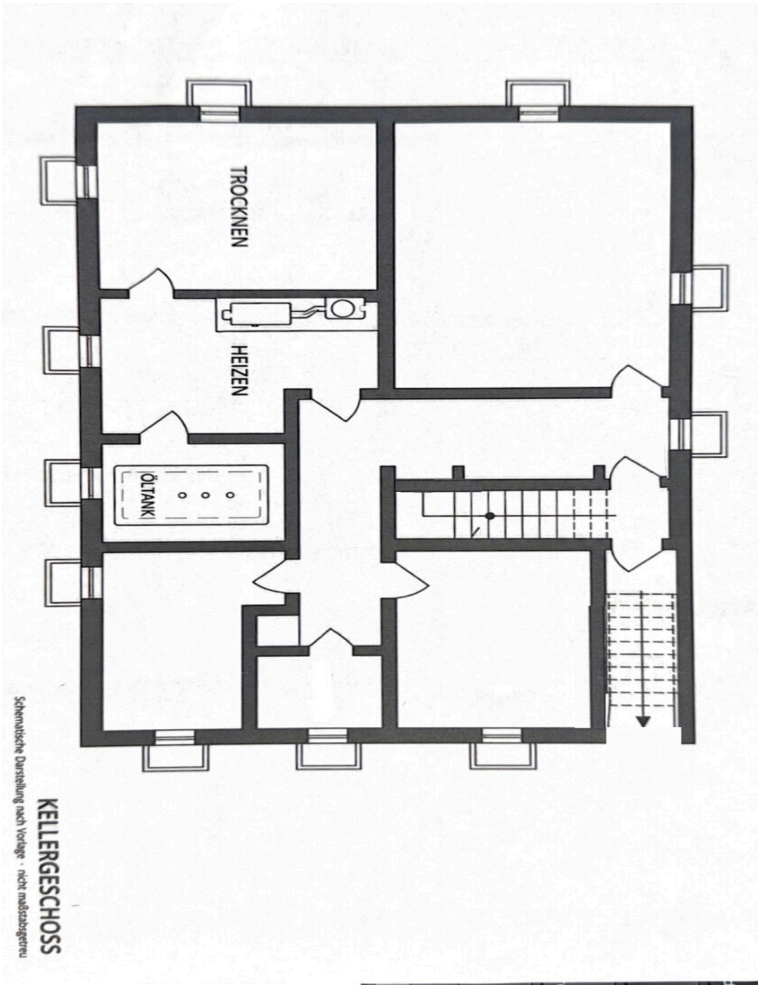
Die Immobilie

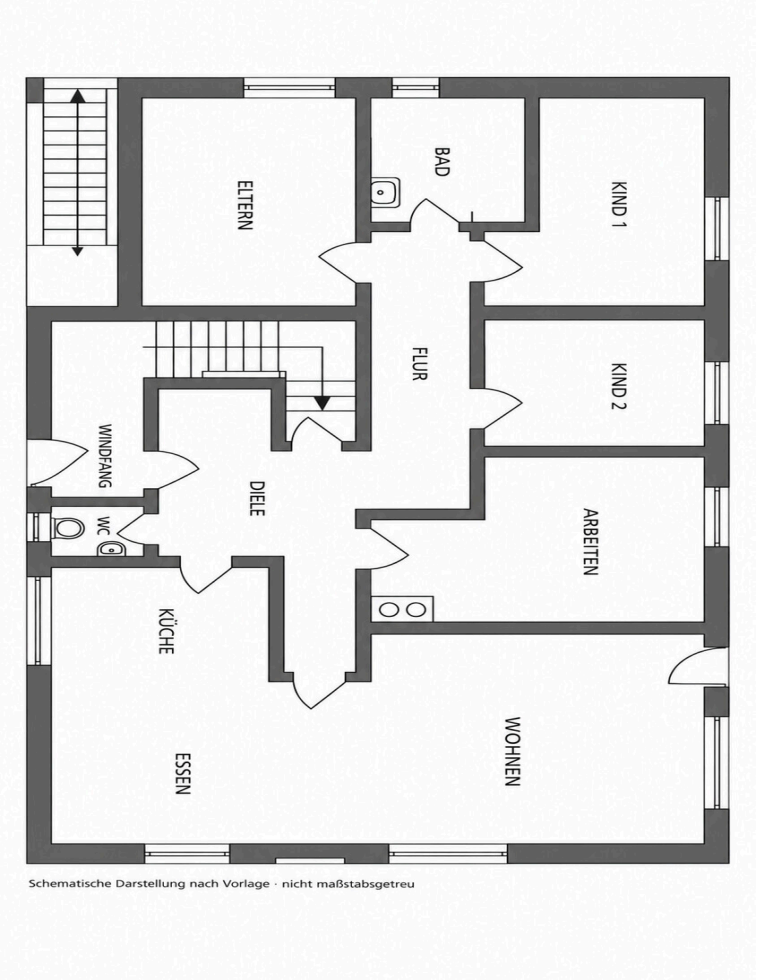




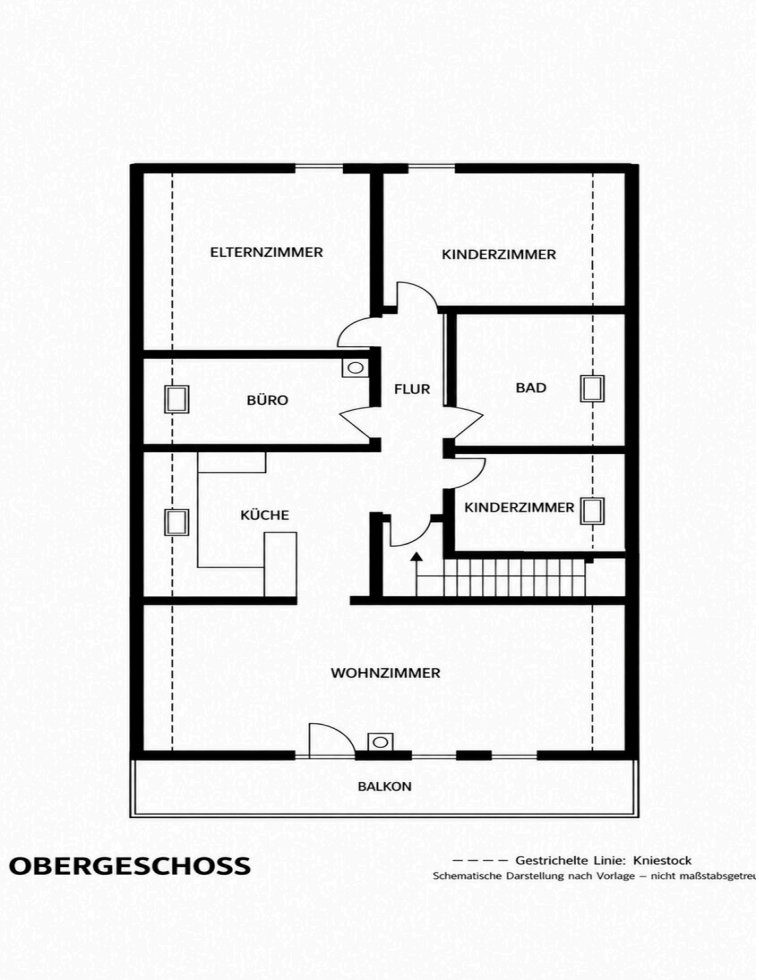
Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Grundrisse





Schematische Darstellung nach Vorlage · nicht maßstabsgetreu



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: 26142005 - 87679 Westendorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus wurde 1981 in Massivbauweise errichtet und bietet auf einem ca. 842 m² großen Grundstück Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte. Zwei Wohneinheiten mit jeweils fünf Zimmern ermöglichen großzügiges Familienwohnen, das Zusammenleben mehrerer Generationen oder die Verbindung von Wohnen und Homeoffice. Umfangreiche Modernisierungen ergänzen den gewachsenen Charakter des Hauses um zeitgemäßen Komfort.

Über den Windfang gelangen Sie in die Diele des Erdgeschosses. Von hier erschließen sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche sowie drei Schlafzimmer und ein Büro. Sichtbare Holzbalken, ein Kaminofen und die 2025 erneuerten, teilweise aus Echtholz bestehenden Bodenbeläge schaffen eine behagliche Atmosphäre. Ein besonderer Blickfang ist die 2025 eingebaute Echtholz-Akazienküche, deren Neuwert laut Eigentümerangabe rund 60.000 Euro betrug und die im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer und das separate WC wurden 2020 erneuert. Vom Wohnbereich führt der Weg direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Über die Treppe erreichen Sie die zweite Wohneinheit im Obergeschoss welche im Jahr 2023 großteils kernsaniert wurde. Hier stehen neben dem Wohnzimmer zwei Schlafzimmer, ein Büro & ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Der überdachte Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie, während der etwa 2023 eingebaute Pelletofen für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt. Das Badezimmer wurde 2023 erneuert; die maßgefertigte Landhausküche stammt ebenfalls aus dem Jahr 2023. Sie gehört der derzeitigen Bewohnerin, ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann nach gesonderter Vereinbarung übernommen werden.

Im vollständig unterkellerten Untergeschoss ergänzen Abstell- und Funktionsräume das Platzangebot. Hinzu kommt ein wohnlich ausgebauter Souterrainbereich mit eigenem Außenzugang. Für diesen liegt keine baurechtliche Genehmigung zur Wohnnutzung vor; er wird ausschließlich als zusätzliche Nutzfläche angeboten und nicht der Wohnfläche zugerechnet.

Auch technisch wurde das Haus fortlaufend modernisiert: Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2016 und wird teilweise durch eine elektrische Fußbodenheizung ergänzt. Die Dachdämmung wurde etwa 2024 nachträglich ausgeführt, die Elektrik 2024/2025 modernisiert beziehungsweise erneuert.

Zum Abschluss des Rundgangs bietet der Außenbereich mit zwei überdachten Terrassen und dem großzügigen Garten verschiedene Plätze zum Entspannen. Die Terrassenüberdachung und das Dach der übergroßen Doppelgarage wurden 2024 erneuert. Weitere Außenstellplätze und eine Regenwasserzisterne ergänzen das

Angebot. Die ruhige, ländliche Lage rundet dieses vielseitige Zuhause ab.

Genießen Sie ein Zuhause dort, wo andere Erholung suchen. Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Ausstattung und Details

Gebäude
- 10 Zimmer und 3 Bäder
- Vollständig unterkellert
- Sehr gepflegter, umfangreich modernisierter Zustand
- Gehobener Ausstattungsstandard
- Hochwertige Echtholz-/HARO-Bodenbeläge im EG (2025)
- Hochwertiger Laminatboden im Büro EG (2025)
- Sichtbare Holzbalken im EG
- Exklusive Echtholz-Akazienküche im EG (im KP inkludiert, Einbau 2025)
- Maßgefertigte Landhausküche im OG (nicht im KP inkludiert, Einbau 2023)
- Badezimmer und WC im EG (erneuert 2020)
- Badezimmer im OG erneuert (erneuert 2023)

Heizung & Technik
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 2016)
- teilweise zusätzliche, elektrische Fußbodenheizung
- Kaminofen im EG (Einbau ca. 2016)
- Pelletofen im OG (Einbau ca. 2023)
- Elektrik (erneuert 2024/2025)
- großteils Wasserleitungen erneuert
- Photovoltaik-Vorbereitung vorhanden
- Regenwasserzisterne vorhanden

Fenster & Dach
- Zweifach verglaste Holzfenster
- Satteldach mit nachträglicher Dämmung (ca. 2024)

Außenbereich & Parken
- Zwei überdachte Terrassen
- Terrassenüberdachung erneuert (2024)
- Überdachter Balkon im OG
- Doppelgarage in Übergröße
- Garagendach erneuert (2024)
- Vier Außenstellplätze

Lage & Nutzung
- Zugehörigkeit an den MVV ab 01.01.2027
- Derzeit eigengenutzt; keine bestehenden Mietverhältnisse

Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im begehrten Allgäu, einer der attraktivsten Wohnregionen Süddeutschlands. Die Region steht für eine hohe Lebensqualität, eine intakte Natur sowie eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Ruhe und wirtschaftlicher Stabilität. Die Nähe zu den Alpen, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine sehr gute Infrastruktur machen das Allgäu sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders interessant.

Die Gemeinde Westendorf im Ostallgäu überzeugt durch ihre ruhige, gewachsene Struktur und ein angenehmes, familiäres Umfeld. Die umliegende Region bietet eine gute Anbindung an die Städte Kaufbeuren, Marktoberdorf und Kempten, wodurch sowohl Arbeitsplätze als auch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar sind. Gleichzeitig profitieren Sie von der entspannten Atmosphäre eines ländlich geprägten Wohngebiets.

Der Ortsteil Dösingen zeichnet sich durch seine idyllische und naturnahe Lage aus. Hier finden Sie ein ruhiges Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Grundstücken. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität – ideal für Familien, Ruhesuchende oder alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten.

Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohnlage innerhalb von Dösingen. Die Tulpenstraße ist eine wenig befahrene Anliegerstraße, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit bietet. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.
Hier genießen Sie ein entspanntes Wohngefühl in ruhiger Umgebung, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Die ruhige, naturnahe Lage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität – ideal für alle, die großzügiges Wohnen fernab vom Trubel schätzen.

Objektnummer: 26142005 - 87679 Westendorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26142005 - 87679 Westendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com