Amtzell

Wohnen, wo der Alltag zur Auszeit wird – charmantes Zuhause mit Gartenidylle und Bergblick

Objektnummer: 26258009



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189.41 m^2 • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 421 m^2

Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

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

Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Auf einen Blick

Objektnummer	26258009
Wohnfläche	ca. 189.41 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 144 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	79.11 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

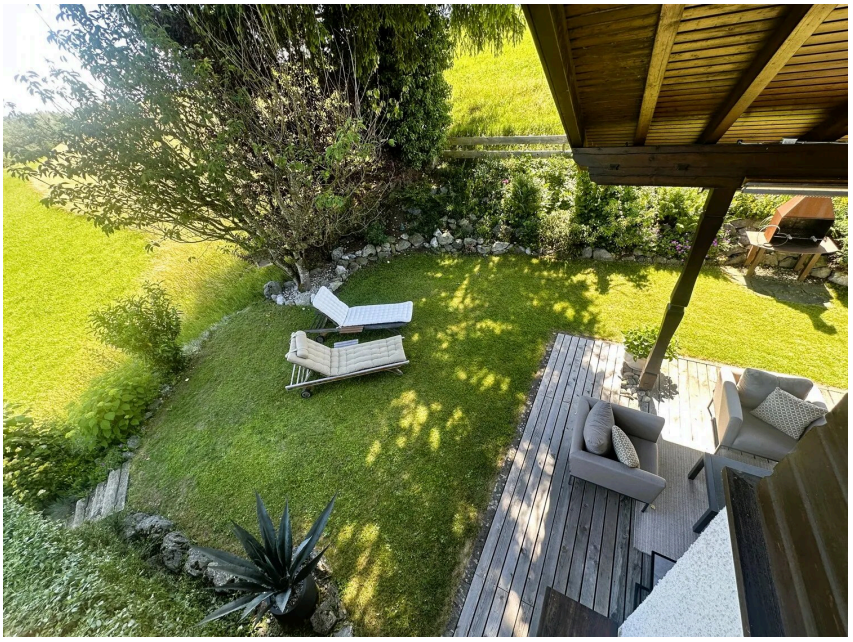
Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint großzügiges Wohnen, besonderen Wohnkomfort und eine idyllische Lage zu einem Zuhause mit ganz besonderem Charakter. Das im Jahr 1981 erbaute Einfamilienhaus überzeugt mit ca. 190 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung, einem behaglichen Ambiente im Landhausstil sowie zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails.

Die großzügigen Wohnräume präsentieren sich in einem modernisierten Zustand und werden durch edle Holzböden geprägt, die dem gesamten Haus eine warme und einladende Atmosphäre verleihen.
Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Eine große Flügeltüre ermöglicht eine stilvolle Trennung der beiden Bereiche und schafft gleichzeitig ein großzügiges, offenes Raumgefühl. Der rustikale Kachelofen sorgt für eine besonders behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Die separate Küche verfügt über einen zusätzlichen kleinen Essplatz und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier lässt sich der Tag wunderbar bei einem ersten Kaffee im Freien beginnen.
Im Erdgeschoss ergänzt ein weiteres Zimmer das Raumangebot. Derzeit als Arbeitszimmer genutzt, bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ebenso hervorragend als Gästezimmer, Hobbyraum oder privater Rückzugsort für das Homeoffice.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei komfortable Schlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Bad en Suite verfügen. Das großzügige Hauptschlafzimmer wird durch eine angrenzende Ankleide mit direktem Zugang zum Badezimmer ergänzt. Ein privater Balkon erweitert den persönlichen Rückzugsbereich und eröffnet einen beeindruckenden Blick ins Grüne.

Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Bergblick sowie einen unverbaubaren Weitblick über die umliegende Landschaft. Die besondere Aussicht macht diesen Bereich des Hauses zu einem außergewöhnlichen Ort zum Entspannen und Genießen – zu jeder Jahreszeit.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer Abstellraum sowie weitere Dachraumflächen und ein Teildachboden. Damit stehen auch für Haushaltsgegenstände, persönliche Besitztümer und saisonale Utensilien großzügige Aufbewahrungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight des Anwesens ist der traumhaft angelegte Garten.

Großzügige Grünflächen, viel Privatsphäre und die idyllische Umgebung schaffen einen wunderbaren Rückzugsort im Freien. Ob entspannte Stunden im Grünen, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder einfach Ruhe und Erholung – der Garten bietet vielfältige Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit eigener Zufahrt. Die Garage ist überbaut und verfügt dadurch über zusätzliche Nutzflächen, die sich ideal als Stauraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten eignen.

Hinweis: Die im Untergeschoss befindliche 2-Zimmer-Einliegerwohnung wurde bereits separat veräußert und ist nicht Bestandteil des Verkaufsangebots. Gegenstand des Verkaufs ist ausschließlich die darüberliegende Wohneinheit mit Erd- und Dachgeschoss, einschließlich der zugehörigen Außen- und Nebenflächen sowie der Doppelgarage.

Diese außergewöhnliche Wohnung bietet großzügige Platzverhältnisse, eine hochwertige und behagliche Ausstattung sowie ein besonderes Wohnambiente in idyllischer Lage. Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, traumhaftem Garten, zusätzlichem Stauraum und der herrlichen unverbaubaren Aussicht ins Grüne und auf die Berge macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Zuhause.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und ein naturnahes Lebensgefühl miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

Alles zum Standort

Amtzell besticht als kleine, wohlhabende Gemeinde im Landkreis Ravensburg durch ihre hohe Lebensqualität und eine stabile Bevölkerungsentwicklung, die besonders von jungen Familien und Pendlern in die wirtschaftsstarke Bodensee- und Oberschwaben-Region getragen wird. Die idyllische Lage verbindet ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem sicheren Umfeld, das durch eine sehr niedrige Kriminalitätsrate geprägt ist. Amtzell bietet somit die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und der Nähe zu urbanen Zentren, was es zu einem begehrten Standort für Familien macht, die Wert auf eine harmonische Lebensgestaltung legen.

Die vorhandene Infrastruktur ist auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet und schafft ein Umfeld, das Sicherheit, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven vereint. Amtzell überzeugt mit einem dörflichen Charakter, der durch behutsame städtebauliche Entwicklungen bewahrt wird, und bietet zugleich moderne Wohnformen, die den Ansprüchen von Familien gerecht werden. Die ruhige Nachbarschaft und die naturnahe Umgebung laden zu gemeinsamen Aktivitäten und Erholung im Freien ein – ein idealer Rahmen für Kinder, um aufzuwachsen und sich frei zu entfalten.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen, die den Alltag bereichern und das Familienleben erleichtern. Die Bildungslandschaft umfasst mehrere Kindergärten, wie das Sonnenblumenhaus und die Kinderkrippe St. Gebhard, sowie das Ländliche Schulzentrum Amtzell, das in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags.
Für die medizinische Versorgung sorgen die Schloss-Apotheke sowie weitere Ärzte in der Umgebung, die in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar sind, etwa von der Haltestelle Amtzell Kirche, die nur fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt. Auch Freizeitangebote wie der nahegelegene Spielplatz und die Kletterhalle Amtzell, beide in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar, bieten Kindern abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Bewegung und zum Spielen. Für gemeinsame Familienausflüge laden zudem idyllische Parks und Sportstätten in der Umgebung ein.

Amtzell ist somit ein Ort, der Familien nicht nur ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft und eine hervorragende Infrastruktur für Bildung, Gesundheit und Freizeit. Hier finden Familien den idealen Lebensmittelpunkt, der Raum für Wachstum, Geborgenheit und gemeinsame Zukunftsperspektiven schafft.

Objektnummer: 26258009 - 88279 Amtzell

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: 26258009 - 88279 Amtzell

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com