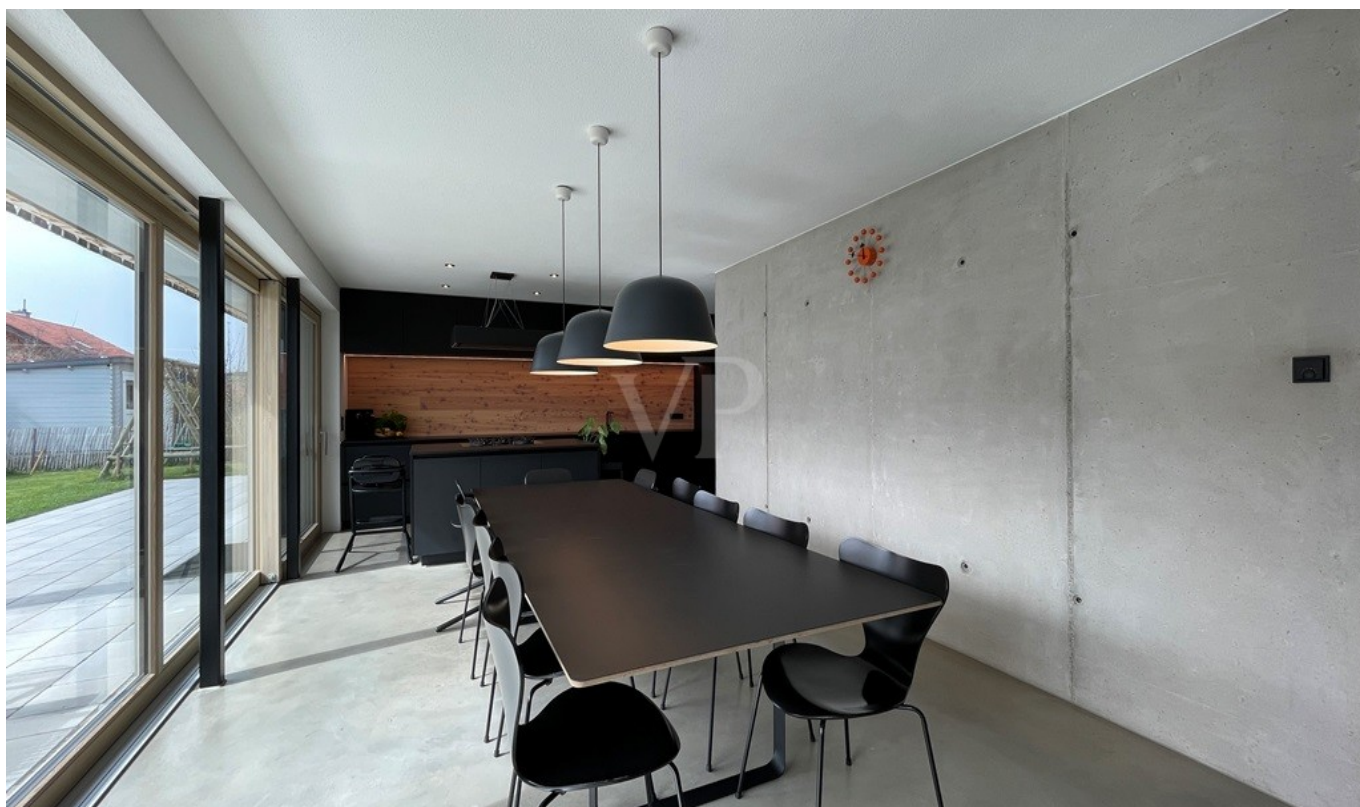


Kraftisried

Puristisches Wohnen mit Feinsinn und Gespür

CODE DU BIEN: 25062003



PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 620 m²

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062003
Surface habitable	ca. 213 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	1.190.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	61.73 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and text in German.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

Une première impression

Puristisches Wohnen in Vollendung – Stil trifft Ruhe In einem modernen, idyllisch ruhigen Wohngebiet erwartet Sie dieses außergewöhnliche Zuhause – ein architektonisches Statement für alle, die reduziertes Design, hochwertige Materialien und naturnahes Wohnen schätzen. Der freie Blick ins Grüne verleiht diesem Haus eine besondere Atmosphäre aus Gelassenheit und Klarheit. Die klare Formensprache des Gebäudes wird durch die sorgfältig ausgewählten Materialien unterstrichen: Sichtestrichböden und Betonwände treffen auf warme Akzente aus edlem Lärchenholz. Maßgefertigte, schwarze Schreiner-Möbel fügen sich harmonisch in das minimalistische Gesamtkonzept des Haupthauses ein und schaffen gleichzeitig funktionale wie stilvolle Lösungen. Ein besonderes Highlight bildet die Fassade mit einem eigens gestalteten Holzaußensichtschutz – ein echtes Designmerkmal, das Privatsphäre schafft und zugleich architektonischen Charakter beweist. Neben der Hauptwohnung bietet die separate Einliegerwohnung mit hochwertigen weißen Einbaumöbeln, modernen Fliesen und Türen aus Lärchenholz zusätzlichen Raum – ideal für Gäste, als Homeoffice oder zur Vermietung. Auch hier setzt sich das durchdachte Gestaltungskonzept fort. Ein Rückzugsort für alle Sinne – reduziert aufs Wesentliche, dabei kompromisslos in Qualität und Design. Lassen Sie sich begeistern von der Verbindung aus moderner Architektur, naturnaher Lage und einzigartiger Ausstattung.

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

Détails des commodités

- Grünbeck Entkalkungsanlage
- Gas-Brennwertheizung mit Solarthermie
- Photovoltaikanlage auf dem Dach und Batteriespeicher
- 2 Carports mit Wallboxen
- großzügige Räume im Untergeschoss
- Massivholzschränke im Bad im Kaufpreis enthalten
- gedämmte Mauersteine für die Außenwände verwendet
- offen gestaltetes Dach mit Sparrendämmung
- modernste Optik durch die Verwendung von Sichtestrich und Beton in Verbindung mit warmen Lärchenholz
- Glasfaseranschluß vorhanden
- Raumhöhe im Erdgeschoss 2,51 m
- barrierearmer Einliegerbereich
- Kniestockhöhe im Dachgeschoss 2,05 m bis Dachhöhe
- Plissées in den Schlafräumen
- Mückenschutztüren vor allen Ausgängen auf den großen Balkon
- sehr hochwertige Schreinerküchen im Haupthaus und der Einliegerwohnung im Kaufpreis enthalten

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

Tout sur l'emplacement

Zwischen Kempten und Marktoberdorf, an der Landesgrenze zum Oberallgäu, liegt die Gemeinde Kraftisried. Auf einer Fläche von ca. 16 km² und einer Höhe von über 800 Meter ü.N.N. lebt es sich mit ungefähr 770 Mitmenschen beschaulich, aber nicht weniger agil. Eine intakte Infrastruktur nebst Schule, Mehrzweckhalle und Vereinswesen zeugen von einer gebührenden Selbständigkeit innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Unterthingau. Der Gemeindebereich von Kraftisried ist über die Bundesstraße B12 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Von hieraus erschließen sich Kempten, als auch Marktoberdorf in je ca. 10 Minuten Fahrzeit. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erlaubt zudem eine gute Erreichbarkeit zu weiterführenden Bildungseinrichtungen und Kultur- / Freizeitangeboten in der Umgebung. Über die Autobahnen A7 und A96 können zudem die Landeshauptstadt München, der Allgäuflughafen Memmingen, als auch weitläufigere Ziele, wie Lindau oder Füssen, zügig bereist werden. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Oberstdorf: 59 km - Memmingen: 44 km -München: 113 km -Schloss Neuschwanstein: 59 km -Lindau (Bodensee): 112 km

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 61.73 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 25062003 - 87647 Kraftisried

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com