

Lauben/Heising

Landhaus-Liebe: Gepflegtes Einfamilienhaus in Bestlage

????????? ??????????: 25062035



???? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 171,64 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 635 m²

??????? ?????????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

?? ??? ??????

???????? ??????????	25062035	????? ???????	849.000 EUR
????????????	ca. 171,64 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????????	???????? ????????
??????????	1	????????????	????????
????? ?????????????	1998	????????	????????, WC
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	????????	????????????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ?????????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	90.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.09.2033	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1998

??????? ???????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

?? ????????



??????? ???????? : 25062035 - 87493 Lauben/Heising

?? ????????



??????? ?????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

?? ????????



VP

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



??????? ???????? : 25062035 - 87493 Lauben/Heising

?? ????????



??????? ???????? : 25062035 - 87493 Lauben/Heising

?? ????????



A promotional graphic 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 desktop monitor shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the graphic has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website address "www.von-poll.com" is at the bottom.

??????? ???????? : 25062035 - 87493 Lauben/Heising

?? ????????



??????? ?????????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

?? ????????



??????? ???????? : 25062035 - 87493 Lauben/Heising

?? ????????



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ???????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

??? ?????? ???????????

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Lauben-Heising bei Kempten besticht durch eine außergewöhnlich gepflegte Bausubstanz und eine Atmosphäre, die sofort Wärme und Behaglichkeit ausstrahlt. Schon beim ersten Blick wird deutlich: Hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Jeder Raum, jede Ecke des Hauses erzählt von Sorgfalt, Qualität und einem tiefen Sinn für Wohnkultur.

Die großzügige Gestaltung und die lichtdurchfluteten Räume sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl. Im Erdgeschoss verschmelzen der gemütliche Wohnbereich mit seinem behaglichen Kamin und der einladende Essbereich zu einem Ort, an dem Familie und Freunde zusammenkommen können. Große Fensterfronten eröffnen den Blick ins Grüne und lassen den liebevoll angelegten Garten Teil des Wohnraums werden.

Die Küche vereint Funktionalität mit Landhaus-Charme: Hier macht Kochen Freude, während man den Blick in den Garten schweifen lässt. Hochwertige Materialien und durchdachte Details sorgen dafür, dass dieser Raum nicht nur praktisch, sondern auch optisch ein echtes Highlight ist.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein heller Rückzugsort mit offener Galerie, gemütlichen Schlafbereichen und einem stilvollen Badezimmer. Die Dachbalken, die hohen Decken und die geschmackvolle Einrichtung schaffen eine besondere Atmosphäre. Vom Balkon aus bietet sich ein herrlicher Blick über die Dächer von Lauben bis hin zu den Allgäuer Bergen – ideal, um den Tag mit Ruhe und Weitblick ausklingen zu lassen.

Auch die Lage überzeugt: Lauben ist eine idyllische Gemeinde, die für ihre Ruhe und Lebensqualität bekannt ist. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Kempten als Allgäu-Metropole mit all seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, kulturellen Angeboten und Verkehrsanbindungen ist nur wenige Minuten entfernt. So genießen Sie sowohl die ländliche Gelassenheit als auch die Nähe zur Stadt.

Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Haus. Es ist ein Ort, an dem man ankommt und sofort spürt, dass hier Lebensqualität, Geborgenheit und Stil Hand in Hand gehen. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld, Ruhe und eine besondere Wohnatmosphäre legen.

??????? ?????????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

???????????????? ???? ?????????

Offener Sichtdachstuhl für großzügiges Raumgefühl
Vollunterkellerung mit 2,35 m Raumhöhe und 4 Räumen (zwei davon mit Kabel-TV, DSL und Heizkörperanschluss)
EG: Holz-Sprossenfenster und Terrassentüren mit elektrischen Funk-Rollläden oder Holzklappläden
DG: Holz-Sprossenfenster und Balkontüren mit Rollläden, teils mit Funksteuerung
Keller: Kunststofffenster
Dach: 1 Dachflächenfenster mit Funk-Rollläden
Hochwertige Holzeinbauten
Galerie mit raumhohen Doppelfenstern
Ankleidezimmer am Hauptschlafzimmer
Bad mit Doppelwaschtisch, Badewanne, großer gemauerter Dusche, WC und Bidet
Gäste-WC vorhanden
Hochwertige Sanitärkeramik
Holzeinbauküche mit Elektroherd, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank, Essplatz
Hauswirtschaftsraum mit Holzeinbauküche, Miele-Waschmaschine und -Trockner
Zweiter Hauseingang vom Hof direkt in den Hauswirtschaftsraum
Kabel-TV und DSL-Anschlüsse im UG
Südterrasse mit Pergola, berankt von Rosen und Wein, Kräuterbeet
Westterrasse mit elektrischer Markise
Professionell angelegter Garten mit dichter Bepflanzung und Sichtschutz im Sommer
Südbalkon im DG, mehrere Zimmer mit Balkontüren
Doppelgarage, ca. 30 m² (5 m breit, 6 m lang)
Elektrisches Garagentor mit Funksteuerung
Starkstrom-Wallbox (400 V / 11 kWh)
Ein zusätzlicher Stellplatz beim Haus
Zisterne
Mähroboter

??????? ???????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

??? ??? ??? ??????????

Die Gemeinde Lauben liegt im schwäbischen Landkreis Oberallgäu, nördlich von der Hochschulstadt Kempten. In Lauben und seinen Ortsteilen leben zusammen ungefähr 3.500 Einwohner.

Dieser kleine Ort präsentiert sich eingebettet in die sanft hügelige Voralpenlandschaft. Im Winter können Sie bei entsprechender Schneelage direkt vor der Haustüre in die Langlaufloipe einsteigen. Zum nächsten Skigebiet benötigen Sie nicht länger als eine halbe Stunde mit dem Auto. Nahegelegene Wanderwege laden ganzjährig zu ausgedehnten Spaziergängen ein.

Zwei niedergelassene Allgemeinärzte, sowie zwei Restaurants sind ebenfalls vor Ort. Ein kleiner Dorfladen mit Poststelle ist im Ortskern verankert. Eine neu erbaute Turnhalle rundet das Angebot ab.

Für die Kinder gibt es eine Kinderkrippe, einen Kindergarten und eine Grundschule.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 7 km
- Oberstdorf: 53 km
- Memmingen: 29 km
- München: 132 km
- Schloss Neuschwanstein: 52 km
- Lindau (Bodensee): 69 km

?????? ?????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 90.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25062035 - 87493 Lauben/Heising

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com