

Biessenhofen

# Idyllisches Landleben – Bauernhaus mit vielen Möglichkeiten

CODICE OGGETTO: 25142019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 624.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 269 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 880 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen

## A colpo d'occhio

|                     |             |                        |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25142019    | Prezzo d'acquisto      | 624.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 269 m²  | Casa                   | Casa colonica                                                             |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 8           | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Camere da letto     | 4           | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto                                    |
| Bagni               | 2           |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1890        |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo energetico                                    | 155.50 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.08.2033    | Classe di efficienza energetica                       | E                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                |

CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

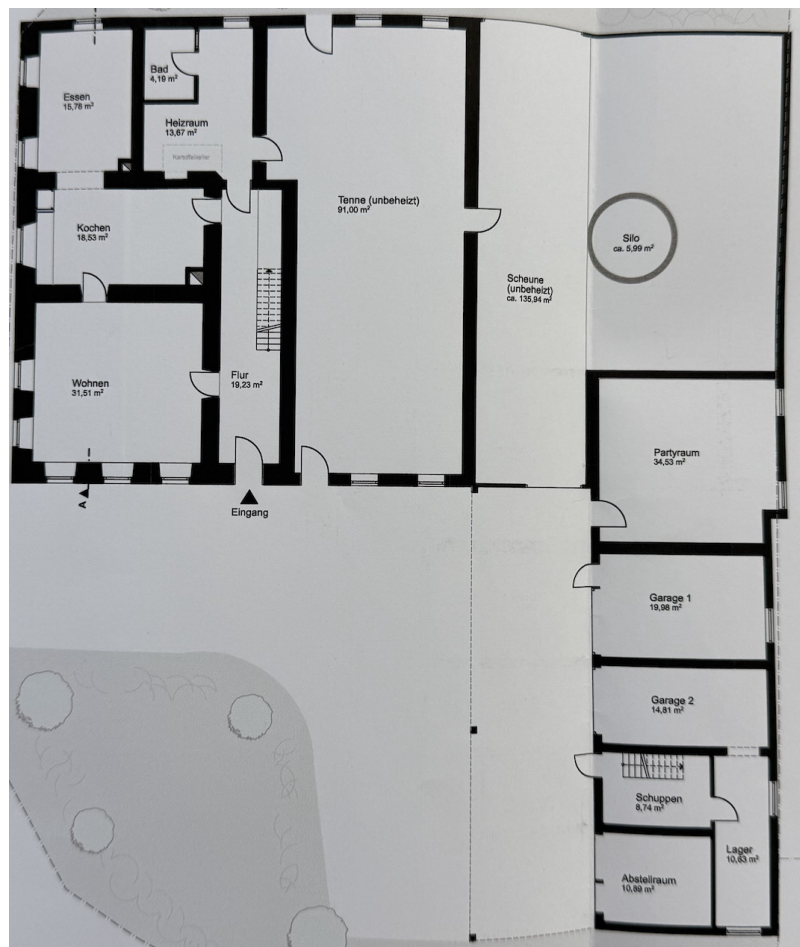
kontaktieren Sie  
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

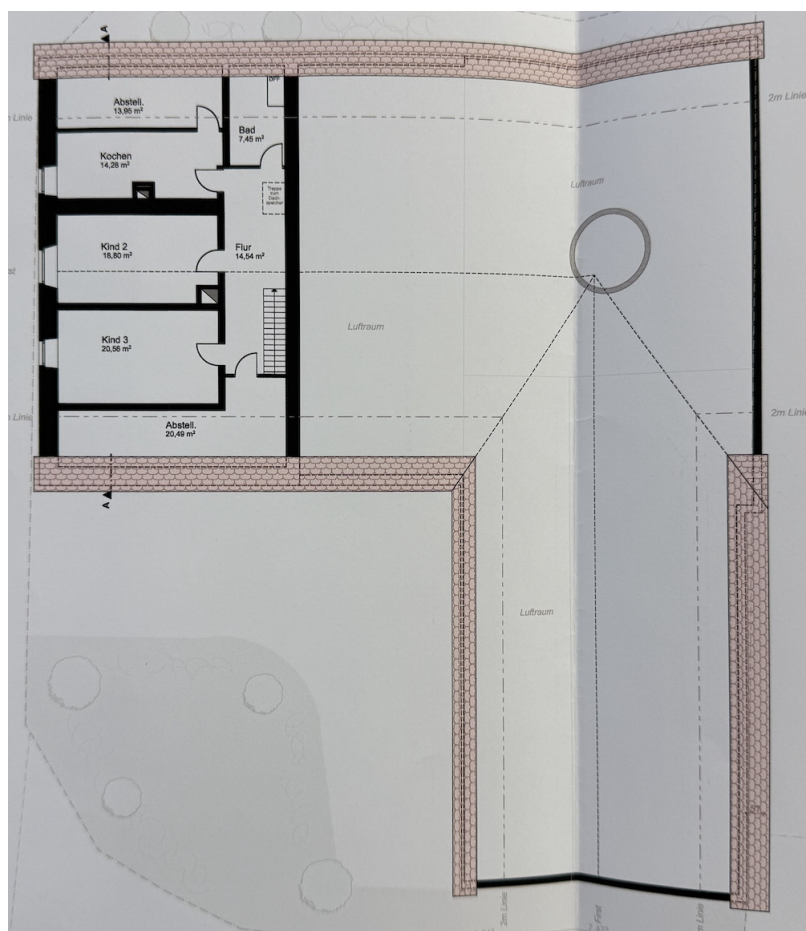
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges, bezugsfertiges Wohnhaus mit acht Zimmern und durchdachter Raumaufteilung. Die Immobilie bietet viel Platz für große Familien oder Personen, die Raum für individuelle Nutzungskonzepte benötigen. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine geräumige Scheune, die der Immobilie zusätzlichen Mehrwert verleiht. Sie eignet sich hervorragend als Stauraum, für handwerkliche Tätigkeiten oder zur Verwirklichung von Hobbys und Freizeitaktivitäten. Ein besonderes Merkmal ist die installierte Photovoltaikanlage, die im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen eingebaut wurde. Sie ermöglicht die Nutzung erneuerbarer Energien und kann helfen, die laufenden Energiekosten deutlich zu reduzieren. Damit bietet das Haus eine zukunftsorientierte und nachhaltige Energieversorgung. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist vollständig ausgestattet und erfüllt die Anforderungen moderner Haushalte. Sie ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzliche Investitionen. Beheizt wird die Immobilie mit Flüssiggas, was eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen sicherstellt. Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard und schafft eine komfortable Wohnatmosphäre. Aktuell ist das zweite Obergeschoss vermietet. Bei Bedarf kann dieses jedoch kurzfristig freigestellt werden, sodass das gesamte Haus zur Eigennutzung bereitsteht – ideal für Käufer, die das volle Potenzial der Immobilie ausschöpfen möchten. Ein weiterer Vorteil ist die kurzfristige Verfügbarkeit des Hauses. Es eignet sich hervorragend für Interessenten, die zeitnah ein neues Zuhause suchen und Wert auf eine sofort nutzbare Immobilie legen. Diese vielseitige Immobilie vereint großzügige Flächen mit moderner Ausstattung und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Objekts – ein Haus, das bereit ist, in eine neue Zukunft mit Ihnen zu starten.

**CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen**

## Dettagli dei servizi

- 8 großzügige Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- 4 Schlafzimmer und 2 moderne Badezimmer
- Geräumige Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Hobby, Lager, Werkstatt)
- Photovoltaikanlage
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten, komplett ausgestattet
- Bezugsfertiger Zustand – kurzfristiger Einzug möglich
- Vermietetes 2. Obergeschoss (bei Bedarf kurzfristig frei zur Eigennutzung)
- Solide Bauweise mit normaler Ausstattung
- Ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit

**CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage am Ottilienberg in Biessenhofen, einer charmanten Gemeinde im Ostallgäu. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur aus – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Biessenhofen bietet eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof Biessenhofen ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen nach Kempten, Kaufbeuren und München. Die Bundesstraße B12 sowie die Autobahn A96 sind ebenfalls gut erreichbar, sodass auch Pendler von einer schnellen Verbindung profitieren. Im Ort selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Marktoberdorf und Kaufbeuren. Die umliegende Natur lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob Wandern, Radfahren oder Spaziergänge – die reizvolle Allgäuer Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Zudem sind die Allgäuer Alpen sowie zahlreiche Seen und Naherholungsgebiete in kurzer Zeit erreichbar. Die Lage am Ottilienberg besticht durch ihre erhöhte Position, die einen schönen Ausblick auf die Umgebung ermöglicht. Gleichzeitig sorgt die ruhige Wohngegend für ein angenehmes und entspanntes Wohnklima.

**CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 25142019 - 87640 Biessenhofen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

**Tel.:** +49 8191 - 97 20 52 0

**E-Mail:** landsberg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)