

Rettenberg

RESERVIERT: Exklusives Wohnen am Fuße des Grünten

Property ID: 25062001



PURCHASE PRICE: 1.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 295,2 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 879 m²

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

At a glance

Property ID	25062001
Living Space	ca. 295,2 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	2014
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.590.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 72 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	03.02.2035
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	13.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

The property



Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

The property



Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

The property



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

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

The property



Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

The property



Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

The property



Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

The property



Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

A first impression

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Fuße des Grünen Lassen Sie sich von Ihrem neuen Zuhause begeistern! Dieses großzügige, moderne Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung liegt in einer der schönsten Regionen des Allgäus, direkt am Fuße des Grünen und in unmittelbarer Nähe zu den imposanten Bergen des Allgäus. Hier erwartet Sie ein einzigartiges Wohnkonzept, das Komfort, Großzügigkeit und Energieeffizienz in perfekter Harmonie vereint. Wohnen mit viel Platz und Flexibilität in einem modernen Wohnumfeld Das Haus bietet zwei großzügige Wohneinheiten: •Das Haupthaus ist ideal für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf. Offene, lichtdurchflutete Räume im Erd- und Dachgeschoss und eine Galerie im Dachgeschoss sorgen für ein modernes Wohngefühl. •Die Einliegerwohnung eignet sich hervorragend für Eltern oder Schwiegereltern, als Gästebereich oder zur Vermietung – flexibel nutzbar nach Ihren Bedürfnissen. Großzügig und modern geschnitten mit offenem Wohn-Kochbereich, attraktivem Bad und separatem Gäste WC. Die Sonnenstunden genießen Sie hier auf getrennten Terrassen, während die großzügige Grünfläche zur möglichen gemeinsamen Nutzung einlädt. Architektonisches Highlight mit Wohlfühlfaktor Ein durchdachtes, modernes Raumkonzept mit Allgäuer Doppeldach lädt zum Wohlfühlen ein: •Offene Küche mit fließendem Übergang in den Wohn- und Essbereich – ideal für gesellige Stunden. •Ein Kamin im Wohnbereich, auch einsehbar im Koch- und Essbereich, sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und eine harmonische räumliche Trennung. •Große, zur Decke geöffnete Räume verstärken das Gefühl von Weite und Freiheit. Perfekt ausgestattet – innen wie außen: •drei moderne Bäder und zwei separate Gäste WC bieten hohen Komfort und viele Wohlfühlmomente. •Dank dreifach verglaster Fenster, bestem Wärmeschutz, Erdwärme, Photovoltaikanlage und Fußbodenheizung ist das Haus energetisch bestens aufgestellt. •Keine Parkplatzsorgen: Zwei Garagen und ausreichend Stellplatz stehen zur Verfügung. Leben, wo andere Urlaub machen Genießen Sie die unvergleichliche Natur des Allgäus direkt vor Ihrer Haustür – mit traumhaften Wanderwegen, Skipisten und Radstrecken in unmittelbarer Nähe. Das Bier.Genuss.Dorf.Rettenberg ist um die Ecke und hat mit drei örtlichen Brauereien Alleinstellungsmerkmal. Betriebe der hochwertigen Lebensmittelerzeugung ergänzen das Angebot und machen Rettenberg für Sie und Ihre Gäste erlebbar. Freuen Sie sich auf dieses Haus, das modernes Wohnen mit Naturverbundenheit vereint und Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause bieten kann, das kaum Wünsche offenlässt. Lassen Sie sich begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

Details of amenities

Energetisch:

- sehr guter Wärmeschutz
- dreifach verglaste Fenster, Ausführung: Kunststoff innen, Aluminium außen
- Photovoltaik
- Erdwärmeheizung
- Fußbodenheizung
- Kamin

Außenbereich:

- 3 Stellplätze
- 2 Garagen
- elektrisch betriebenes Einfahrtstor
- Terrasse zur Einliegerwohnung
- Terrasse zum Haupthaus
- Gartenhaus

Innen:

- gehobene Ausstattung
- zeitlos moderne Einbauküchen
- sehr dekorative Steinwand im Wohnzimmer, zur Galerie geöffnetes Wohnkonzept
- sehr gehobene Ausfertigung des Allgäuer Doppeldaches

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

All about the location

Zwischen Grünten und Rottachberg schuf die Eiszeit ein Hochtal, in dem Rettenberg (806m) eingebettet liegt. Dieser idyllische Ort hat seine Ursprünglichkeit bewahrt und ist wegen seiner zentralen Lage im oberen Allgäu ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen, Radtouren und für Ausflüge nach Füssen (40 min), Oberstdorf (20 min), in das Kleine Walsertal (30 min) und an den Bodensee (50 min). Rettenberg verfügt über ein beheiztes Freibad. Direkt daneben befindet sich ein Minigolfplatz. Tennisspielern stehen drei Plätze zur Verfügung und die Wassertretanlage im Kurpark lädt zum Kneippen ein. Seit 1997 weist sich Rettenberg mit drei privaten Brauereien offiziell als südlichstes Brauereidorf Deutschlands aus. Der Grünten (1738m), auch bekannt als "Wächter des Allgäus", ragt als Markenzeichen des Brauereidorfes Rettenberg weithin sichtbar in den weiß-blauen Himmel. Rettenberg und seine Ortsteile sind über untergeordnete Straßen erreichbar, es gibt jedoch gute Verkehrsanbindungen an die A7 / Dreieck Allgäu bei Kempten und die Anbindung B19 Kempten - Oberstdorf. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 25 km -Oberstdorf: 22 km -Memmingen: 62 km -München: 155 km -Schloss Neuschwanstein: 48 km -Lindau (Bodensee): 64 km

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 13.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. 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.

Property ID: 25062001 - 87549 Rettenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com