

#### Isny im Allgäu

# Großzügig Wohnen im Herrenhaus auf großem Grund

CODICE OGGETTO: 24062013



PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.106 m<sup>2</sup>



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



# A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24062013
Superficie netta	ca. 228 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	8 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.500.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie Iorda	ca. 113 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Balcone



# Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.06.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	171.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900







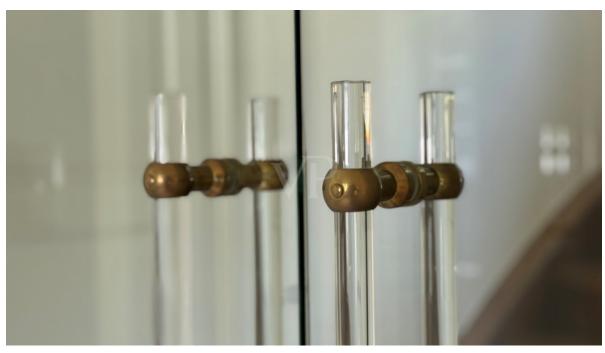






























































#### Una prima impressione

Willkommen in einem außergewöhnlichen Anwesen, das die Eleganz und den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten vereint. Dieses imposante Herrenhaus,

einst im Besitz eines wohlhabenden Fabrikanten, thront auf einem großzügigen Parkgrundstück

in Innenstadtnähe von Isny im Allgäu.

Historischer Charme und großzügiges Ambiente

Schon beim Betreten des Anwesens werden Sie von dem beeindruckenden alten Baumbestand

und der weitläufigen Gartenanlage empfangen. Hier spüren Sie sofort die Exklusivität und den

ruhigen Luxus, der dieses Anwesen ausmacht. Das großzügige Ambiente setzt sich im Inneren

des Hauses fort, wo zahlreiche Räume auf ihre neue Bestimmung warten.

#### Wohnkomfort mit Stil

Das Wohnbereich besticht durch einen eleganten Kamin, der an kühlen Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Im gesamten Haus erwarten Sie herrschaftliche Räume, die einst

die gehobene Lebensweise der früheren Bewohner widerspiegeln. Hier erleben Sie ein Stück

weit die Pracht und den Komfort vergangener Epochen, während moderne Elemente nahtlos

integriert wurden.

Einzigartige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss

Ein besonderes Highlight des Hauses sind die zwei hohen Gewölbekeller im Untergeschoss.

Diese beeindruckenden Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als

stilvoller Weinkeller. Die alten Türen sind dort Zeugnisse des prachtvollen Baustils vergangener

Epochen. Im unteren Bereich befindet sich auch die Sauna für entspannte Stunden. Unterhalb

der Treppe entdecken Sie ebenfalls noch den Tresor des einstigen Hausherrn. Die



Kombination

aus historischem Ambiente und moderner Nutzung macht diese Keller zu einem echten Juwel

des Anwesens.

Perfekte Unterbringung für Automobil-Enthusiasten

Für Sammler und Liebhaber schöner Automobile stehen sechs Garagen zur Verfügung.

bieten ausreichend Platz und Schutz für Ihre wertvollen Fahrzeuge und fügen sich harmonisch

in das Gesamtbild des Anwesens ein.

#### Erleben Sie gehobene Lebensqualität

Dieses Herrenhaus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort, an dem Geschichte und Moderne in perfekter Harmonie miteinander verschmelzen. Erleben Sie die gehobene Lebensqualität und die einzigartige Atmosphäre, die dieses beeindruckende Anwesen zu bieten

hat. Tauchen Sie ein in eine Welt voller Eleganz und Stil, nur wenige Minuten von der Innenstadt

von Isny im Allgäu entfernt. Dort profitieren Sie von den Annehmlichkeiten der Stadt und sind

ärztlich bestens versorgt.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Wir freuen uns darauf,

Ihnen dieses einzigartige Herrenhaus persönlich vorstellen zu dürfen.



### Dettagli dei servizi

Baujahr Haupthaus ca. 1900

Baujahr Nebengebäude: Bauantrag 1950

Baujahr der zwei Garagen an der Einfahrt: Bauantrag 1974

Baujahr des Garagengebäudes mit 4 Stellplätzen: Bauantrag 1999

Informationen zum Gebäudeenergiegesetz GEG:

Niedertemperaturheizung? erfüllt, keine Nachrüstpflicht

Regelung zur Absenkung der Wärmezufuhr, vorhanden? erfüllt, keine Nachrüstpflicht Wärmedämmung von Wärmeverteilungs-und Warmwasserleitungen, ist vorhanden? erfüllt, keine Nachrüstpflicht.

Die Liegenschaft hat im oberen Gebäudeabschluß zwei Bereiche (Haupthaus und Anbau), wobei der Bereich des Haupthauses mit der obersten Decke relevant ist: Die oberste Geschossdecke (zum Dachboden) ist gedämmt, erfüllt die Anforderung Nach Aussage der Stadt Isny kann für das Grundstück ein Antrag auf Bebauung resp. eine Bauvoranfrage eingereicht werden. Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Vielmehr würde dieser -nach vorausgesetzter Genehmigung einer Bau(Vor-)Anfrage- im Nachgang erstellt.



### Tutto sulla posizione

"Isny - Stadt der kurzen Wege!" Diesen Wahlspruch der Stadtväter werden Sie sich in Zukunft auch zu Eigen machen.

In Wurfweite zur Natur mit Blick auf das malerische Alpenpanorama, eingebettet in gepflegter Nachbarschaft, können Sie in Ihrem neuen Zuhause zukünftig Ihren Wagen öfter in der Garage stehen lassen. Kleine Einkäufe oder die Verabredungen im Café im historischen Stadtkern erledigen Sie zukünftig wahrscheinlich gerne zu Fuß oder per Rad! Das ganzjahresliche Freizeitangebot von Brauchtum bis Hochkultur bietet Ihnen kulturell viel Abwechslung.

Inmitten eines der schönsten Wohnviertel des Ortes erwartet Sie dieses gepflegte Haus auf einem nach Süden ausgerichteten und liebevoll eingewachsenen Grundstück.

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Isny.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 171.90 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



#### Partner di contatto

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

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com