

Durach

Zweifamilienhaus in Durach-Bechen mit großem Potenzial und schönen Details

????????? ??????????: 24062005



???? ??????: 960.000 EUR • ??????????: ca. 217 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 325 m²

???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

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

???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24062005	????? ???????	960.000 EUR
????????????	ca. 217 m ²	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	9		
????????????? ??? ????????????	6		
????????????	3	????? ???????????????	2013
????? ??????????????	1996	?????????????????????? ??????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	GAS	?????????	93.70 kWh/m ² a
??????????????	21.02.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	???????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

?? ?????????

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?

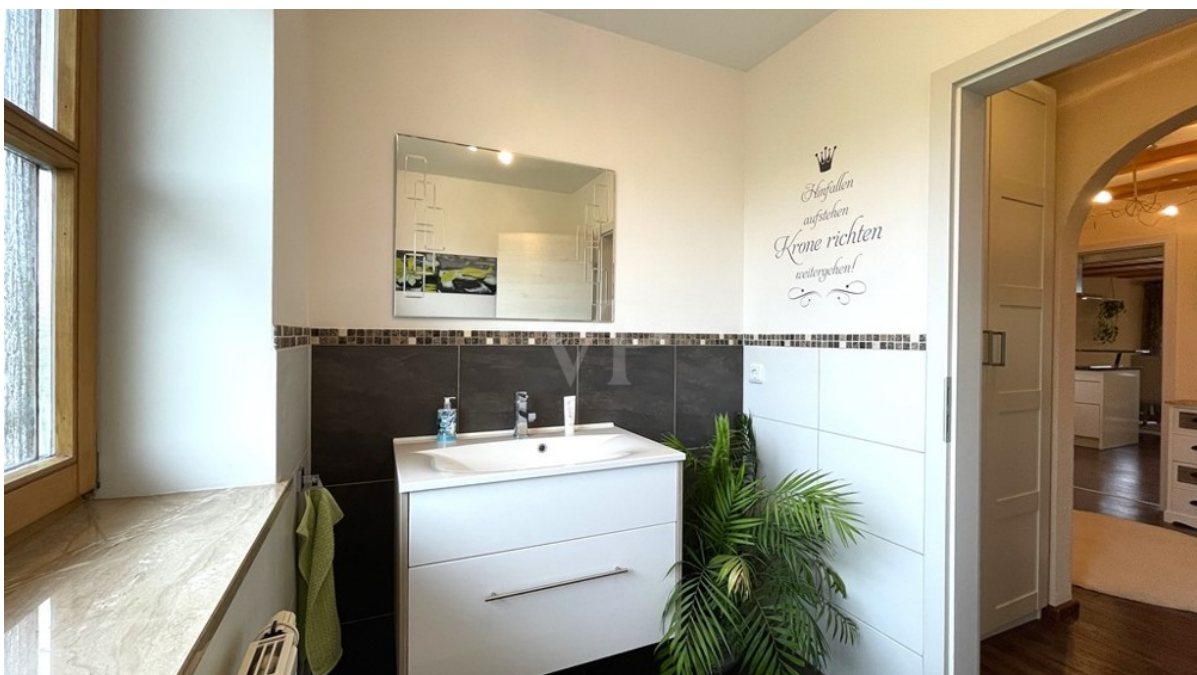
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



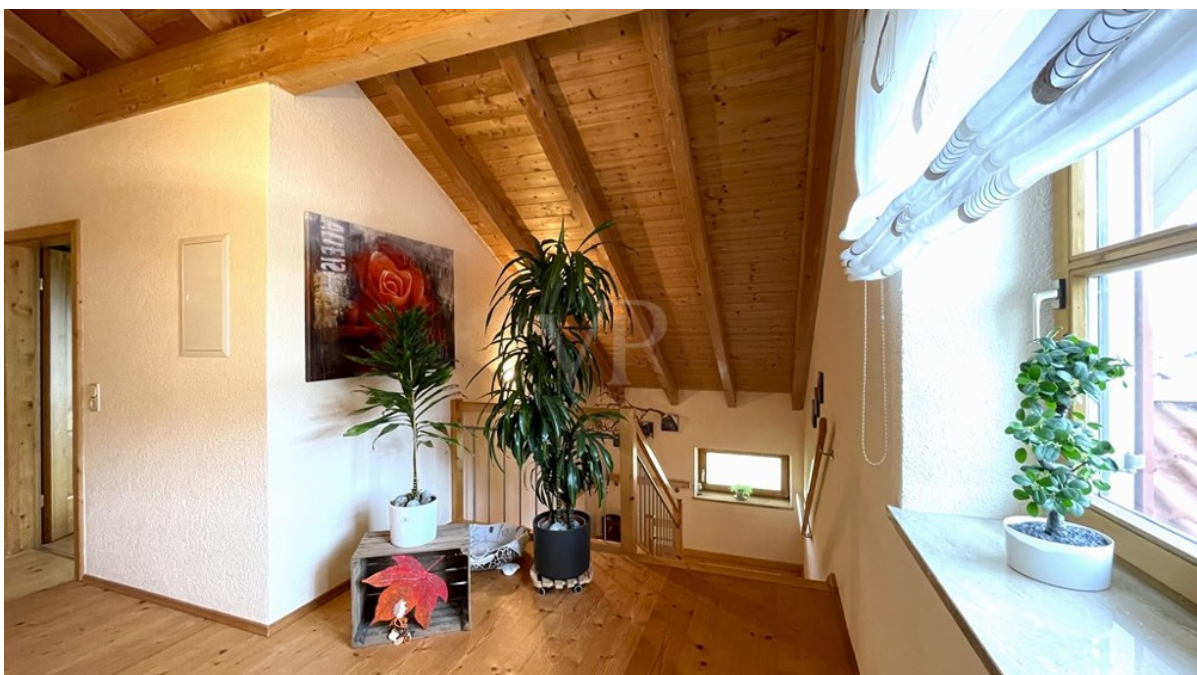
???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

?? ????????



???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

?? ?????????



???????? ????????: 24062005 - 87471 Durach

?? ????????



???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

?? ????????



VP VON POLL IMMOBILIEN

Peer Blessemmer

Wir bilden aus 2024

BELLEVUE Best Report 2024

Allgäu MARKEN PARTNER

Karlberg Compliance Best Places Customer Compliance 2024

CITY MANAGEMENT KEMPTEN

DEKRA

Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten.

Capital Top-Makler Kempten 2024

FOCUS TOP 2024

VP 5 SEITE 2024

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

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

Das Zweifamilienhaus, in einem Doppelhaus, im beliebten Durach-Bechen erwartet Sie mit insgesamt neun Zimmern und drei Bädern auf einer Wohnfläche von ca. 217 m². Das Haus wurde 1996 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2013/2014 wurde eine Modernisierung der Fassade durchgeführt, um das äußere Erscheinungsbild aufzufrischen. Die Immobilie bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter eine 75 m² große Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse sowie eine 142 m² große Maisonettewohnung mit fünf Zimmern im Ober- und Dachgeschoss. Die Maisonettewohnung verfügt über einen großzügigen Südbalkon und eine Nordwest-Terrasse, die zum Entspannen im Freien einladen. Zur Ausstattung gehören eine Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung in den meisten Räumen, isolierverglaste Sprossenholzfenster und eine großzügige Doppelgarage mit zusätzlich zwei Außenstellplätzen. Ein Partyraum im Untergeschoss sowie ein weiteres WC und eine Küche bieten den Bewohnern zusätzlichen Komfort. Außerdem besteht die Möglichkeit, im Untergeschoss eine Sauna einzubauen. Das Haus liegt in einer sehr beliebten Wohngegend. Die ruhige Lage und die großzügige Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem idealen Familiendomizil mit viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses attraktiven Zweifamilienhauses.

???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

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

- Zweifamilienhaus, als Doppelhaus, aus dem Jahr 1996
 - im beliebten Durach-Becken
 - 75 m² Wohnung im EG mit Terrasse (vermietet bis zum 01.09.2024) - 625 € NKM zzgl. 25 € Stellplatz
- Die Miete dieser Wohnung erhöht sich ab 01.06.24 auf 800 € NKM zzgl. 25 € Stellplatz
- 142 m² Maisonettwohnung mit 5 Zimmern im OG und DG mit großem Südbalkon und einer Terrasse im Nordwesten
 - große Doppelgarage und zusätzlich zwei Stellplätze im Freien
 - Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung in fast allen Räumen
 - Iso 2-fach verglaste Sprossenholzfenster
 - Partyraum im Untergeschoss
 - zusätzliches WC und Küchenzeile im Untergeschoss
 - Möglichkeit zum Einbau einer Sauna

??????? ???????: 24062005 - 87471 Durach

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

Die Gemeinde Durach liegt im Landkreis Oberallgäu, ungefähr 5 Kilometer südlich der Allgäu Metropole „Kempten“ entfernt und zählt ca. 7.250 Einwohner. Ortskern ist das spätgotische Kirchengebäude „Heilig Geist“, welches als katholische Pfarrkirche dient. Ebenso unmittelbar daneben lassen die liebevollen Blumendekorationen und traditionellen Kastanienbäumen entlang des nach ihm benannten Baches "Durach", Behaglichkeit und Wohlbefinden spüren. Das nach Westen hin angrenzende Durachtobel und der darauf folgende Kemptner Wald laden ebenso wie der im Süden liegende Öschlesee (Sulzberger See) zum Energie tanken und Verweilen ein. Ländlich und dennoch stadtnah verfügt die fortschrittliche Gemeinde neben einem optimalen Busnetz auch über einen Bahnhof und einen kleinen Flugplatz, welcher bereits als schönster Deutschlands ausgezeichnet wurde. Linien- oder Charterflüge finden hier allerdings nicht statt, was die Ruhe im Ort wahrt. Brauchtum und Tradition haben in Durach seit jeher einen hohen Stellenwert, so dass Sie sich kulturell, musisch wie auch sportlich am Vereinsleben beteiligen können. An Bildungsinfrastruktur bietet Ihnen Durach eine Kinderkrippe, einen neu erbauten Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule mit einer neu erbauten Dreifachturnhalle. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind vorhanden. Eine hausärztliche Versorgung im Ort selbst ist sichergestellt. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 5 km -Oberstdorf: 39 km - Memmingen: 38 km -München: 132 km -Schloss Neuschwanstein: 43 km -Lindau (Bodensee): 65 km

???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 93.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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 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.

???????? ??????????: 24062005 - 87471 Durach

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

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

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com