

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sulzberg

### Einfamilienhaus im Allgäu

Objekt-Nr. OM-378216

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.200.000 €**

87477 Sulzberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2007	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	722,00 m²	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	194,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	145,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Einfamilienhaus in Top-Lage in Sulzberg (87477)

Privatverkauf – keine Maklerprovision

Wohnfläche: ca. 194 m<sup>2</sup>

Grundstück: 722 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8 (4 Schlafzimmer)

Bäder: 2

Baujahr: 2007

Bezug: nach Vereinbarung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet viel Platz für die ganze Familie und befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Sulzberg im Allgäu. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – naturnah, ruhig und dennoch mit guter Anbindung.

Die Immobilie wurde 2007 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, moderner Haustechnik und einem großen Garten mit sonniger Südterrasse.

Ausstattung im Überblick:

Offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Küche mit angrenzender Speisekammer

4 Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon

2 Tageslichtbäder – eines davon mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC

Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss

Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus

Zwei weitere Stellplätze vor der Garage + ein zusätzlicher separater Stellplatz

Pelletheizung (10-Tonnen-Bunker) mit kombinierter Fußboden-, Decken- und Wandheizung

Solaranlage mit großem Pufferspeicher

Zweizügiger Kamin mit Anschlussmöglichkeit für einen Ofen im Erdgeschoss

Unterirdische Wasserzisterne zur Gartenbewässerung

Wichtige Hinweise:

Aus Rücksicht auf unsere Privatsphäre verzichten wir bewusst auf die Veröffentlichung von Bildern in dieser Anzeige.

Bei ernsthaftem Interesse senden wir Ihnen selbstverständlich gerne aussagekräftige Fotos, Planunterlagen und weitere Informationen zu. Auch eine persönliche Besichtigung ist nach Absprache möglich.

Wir bitten um Verständnis, dass wir von Interessenten eine Finanzierungsbestätigung erwarten, bevor wir eine verbindliche Reservierung vornehmen.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Bitte nur ernst gemeinte Anfragen – Privatverkauf, keine Maklerprovision.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

# Lage

Der Markt Sulzberg ist eine lebens- und liebenswerte Gemeinde im nördlichen Landkreis Oberallgäu (Regierungsbezirk Schwaben, Bundesland Bayern). Eingebettet in saftig grüne Hügel. Die reizvolle Lage mit Blick auf die Allgäuer Alpen und in nur 7 km Entfernung zur „Allgäu-Metropole“ und Hochschulstadt Kempten, alle sind Schularten mehrfach vertreten, die beiden Seen „Sulzberger See“ und „Rottachsee“, in 5 Minuten erreichbar, das gut ausgebaute Wander- und Radwegenetz, Skilifte sind in 20 Minuten erreichbar, Oberstdorf ist 40 Kilometer entfernt genauso wie das Tannheimer Tal. Die größte Burgruine im Oberallgäu mit Burgmuseum, der Kreislehrgarten mit über 8.000 Pflanzen, die älteste Heilquelle des Allgäus u.v.m. laden zum Verweilen, Entdecken und Genießen ein. Auch das Prädikat „Erholungsort“ weist darauf hin, dass Sulzberg in puncto Freizeit keine Wünsche offen lässt.

## **Wohlfühlort**

Die Bürgerinnen und Bürger fühlen sich wohl in dieser Marktgemeinde. Rund 5000 Einwohner leben hier. Die sehr gute Infrastruktur - diese umfasst eine Schule am Ort, Kindergärten, Kinderkrippen, Waldkindergarten und Jugendtreff, Seniorenwohnanlage, Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe, 2 Allgemeinärzte am Ort, sowie Zahnarzt am Ort, sowie Apotheke, u.v.a. -, macht Sulzberg zu einem Wohlfühlort für Familien mit Kindern ebenso wie für Seniorinnen und Senioren. Unser Dorfleben wird geprägt durch die zahlreichen örtlichen Vereine. Dementsprechend groß und vielfältig sind die Angebote für Sport und Freizeit.

Sulzberg ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Alt eingesessene Betriebe und jung aufstrebende innovative Unternehmen sorgen für eine gesunde Struktur, zu der auch eine intakte Landwirtschaft sowie Gastronomiebetriebe zählen. Sulzberg bietet vielen Bürgerinnen und Bürgern Arbeitsplätze in unmittelbarer Wohnortnähe.

## **Infrastruktur:**

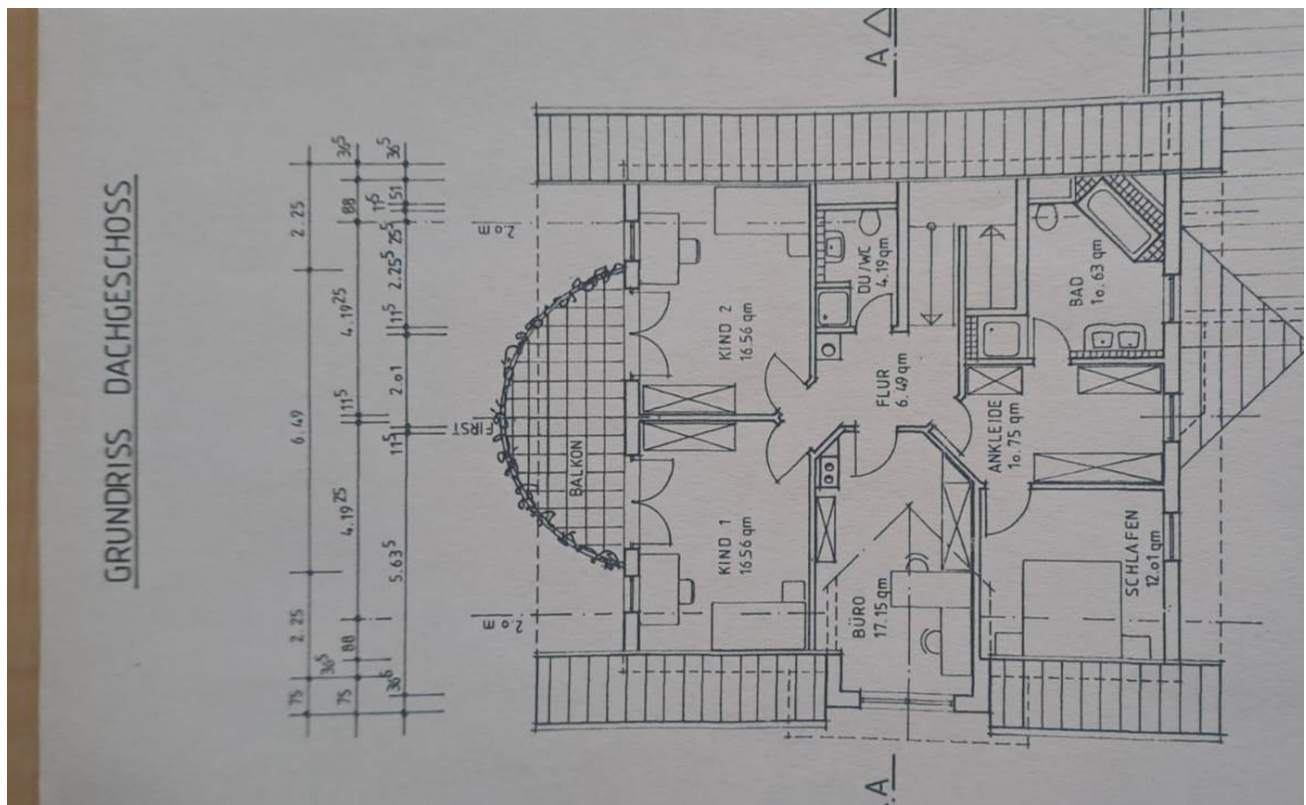
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

