Wangen im Allgäu

Ihr Naturrefugium mit Pferdeflair – Reiterhof nahe Lindau

Property ID: 24258010

PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 266 m^2 • **ROOMS:** 11.5 • **LAND AREA:** 27.000 m^2

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

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

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

At a glance

Property ID	24258010
Living Space	ca. 266 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11.5
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 490 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	15.10.2034
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	184.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

The property

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegter Reiterhof mit zwei Wohneinheiten (eine davon mit einem eingetragenen Wohnrecht) und einem zusätzlichen Reiter-Appartement mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 266 m², eingebettet in einem weitläufigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 27.000 m².
Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den Jahren 2009 und 2010 wurden bedeutende Sanierungsarbeiten, wie die neue Dacheindeckung, eine neue Fassadenisolierung, die Fenstererneuerung und Sanierung der Heizungsanlage etc. durchgeführt. Damit bietet das Haus eine zeitgemäße Ausstattung und entspricht einem modernen Wohnstandard. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine PV-Anlage mit einer Leistung von 10 KW und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wohnfläche dieser Immobilie kann um 80 -100 m² im OG des Stallgebäudes erweitert werden.
Besonders für Pferdeliebhaber ist diese Liegenschaft ein Highlight. Es stehen 7 großzügige Pferdeboxen mit eingebauter Wassertränke und ein Offenstall zur Verfügung, in dem bis zu fünf Pferde ihren Platz finden. Angeschlossen ist ein befestigter Paddock mit Sandboden mit einer Größe von ca. 300 m². Im Pferdestall findet sich noch eine großzügige Sattelkammer, ein Reiterstübchen und ein neu eingebautes WC.

Auf dem Grundstück gibt es einen Reitplatz mit 22 m x 42 m und einen Round-Pen mit einem Durchmesser von 22 m. Im Bereich des Reitplatzes gibt es noch eine überdachte Abstellfläche mit ca. 70 m², wovon 30 m² ein absperrbarer Bereich sind.
Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und kann in weitläufige Koppeln unterteilt werden. Hinter dem Hofgebäude schließt sich ein großer Obstgarten mit hochstämmigen Apfelbäumen unterschiedlichster Sorten an.
Die Immobilie ist ideal für all diejenigen, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause mit viel Freiraum und zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten sind. Die ausgesprochen ruhige und sonnige Lage in Kombination mit dem großzügigen Grundstück ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre und bietet genügend Platz für Aktivitäten im Freien, sei es für die private Freizeitgestaltung oder für den Hobbytierhalter.
Insgesamt besticht diese Immobilie durch eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und funktionalen Annehmlichkeiten für Pferdeliebhaber. Die Ausstattung und die zusätzliche Infrastruktur für die Pferdehaltung machen sie zu einer ausgezeichneten Wahl für Interessenten, die ihren Wohn- und Lebenstraum in einem naturnahen Umfeld verwirklichen möchten. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen das Potenzial dieser einzigartigen Immobilie näher präsentieren zu dürfen.

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Details of amenities

Eckdaten:
- Wohneinheit im Kopfbau, mit eingetragenem Wohnrecht: 4 Zimmer über 2 Etagen, ca. 111 m² Wfl.
- Wohneinheit im mittleren Teil: 3,5 Zimmer offen gestaltet, mit großem Wohn-/Essbereich, ca. 117 m² Wfl.
- Reiter-Appartement im DG: sehr modern gehalten, ca. 37 m² mit möglicher Erweiterung der Wohnfläche um 80-100 m² im OG Stallgebäude.
- Stall mit 7 großzügigen Pferdeboxen, Sattelkammer, Reiterstübchen, WC-Bereich
- Offenstall mit Platz für bis zu 5 Pferde
- Waschplatz für Pferde
- Paddock ca. 300 m²
- Reitplatz 22 m x 42 m
- Round-Pen, Durchmesser 22 m
- PV-Anlage 10 KW
- Großer Carport für 2-3 Autos
- Garage
- Diverse Außenstellplätze (u.a. überdacht und absperrbar)

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

All about the location

Dabetsweiler ist ein kleiner Ort, der zur Stadt Wangen im Allgäu in Baden-Württemberg gehört. Geografisch befindet sich Wangen im westlichen Allgäu, nahe der Grenze Bayern und unweit des Bodensees. Die Lage von Dabetsweiler ist ländlich geprägt und von Wiesen, Feldern und kleineren Wäldern umgeben, typisch für die malerische Allgäuer Voralpenlandschaft.
Wangen selbst ist eine historische Stadt mit einer gut erhaltenen Altstadt und bietet viele kulturelle und touristische Attraktionen. Die Region ist bekannt für Wander- und Radwege, die durch das hügelige Voralpenland führen, sowie für die Nähe zu touristischen Zielen wie dem Bodensee, den Alpen und Städten wie Ravensburg und Lindau. Die Bundestraße B32 sowie die nahegelegene Autobahn A96 ermöglichen eine gute Anbindung an größere Städte. Die nächste Bahnstation befindet sich in Wangen, was eine bequeme Anbindung an das regionale Bahnnetz bietet.
Zusammengefasst lässt sich sagen, dass Dabetsweiler als ruhiger, naturnaher Wohnort gilt, wobei die komplette Versorgung und Infrastruktur über die Stadt Wangen im Allgäu bereitgestellt wird.

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 184.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com