

Lengenwang

Landhaus mit Seele – Stilvolles Anwesen in traumhafter Alleinlage im Allgäu

CODE DU BIEN: 25062017



PRIX D'ACHAT: 3.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.070 m²

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062017
Surface habitable	ca. 350 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2012
Place de stationnement	4 x Garage

Prix d'achat	3.500.000 EUR
Type de bien	Country houses and manors
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé		
Certification énergétique valable jusqu'au	22.06.2035	Consommation finale d'énergie	93.09 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Une première impression

Hier, wo sich der Horizont weit öffnet und das Leben seinen eigenen Rhythmus findet, steht eine Liegenschaft, die moderne Wohnqualität mit klassischer Eleganz verbindet. Dieses Anwesen im Ostallgäu ist ein Rückzugsort für Menschen, die Natur, Weite und stilvolles Wohnen miteinander vereinen möchten – ruhig gelegen, mit herrlichem Blick über Wiesen, Wälder und sanfte Hügel. Bereits beim Betreten des hell gekiesten Vorhofs spürt man: Dieses Haus hat Charakter. Und es ist bereit für ein neues Kapitel.

Das im traditionellen Landhausstil erbaute Herrenhaus wirkt gleichermaßen repräsentativ wie einladend. Klare Linien, liebevolle Details wie die klassische Dachform und hochwertig verputzte Fassaden fügen sich zu einer harmonischen Gesamtarchitektur. Trotz seiner zeitlosen Erscheinung wurde es erst vor wenigen Jahren errichtet – mit hohem Qualitätsanspruch und Liebe zum Detail. Im Inneren dominieren helle, großzügige Räume mit beeindruckenden Deckenhöhen und offenen Sichtachsen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit elegantem Kamin bildet das Herzstück – ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Zusammenkommen. Hochwertige Holzdielen, Natursteinböden und edle Materialien sorgen für eine ruhige, warme Wohnatmosphäre.

Die offen gestaltete Küche mit angrenzendem Essbereich öffnet sich zur Terrasse und in den Garten – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende oder ein Frühstück mit Blick ins Grüne.

Neben mehreren Schlafzimmern und stilvoll ausgestatteten Bädern – darunter ein Masterbad mit Naturblick – bietet das Haus großzügige Flächen für individuelles Wohnen: sei es als Homeoffice, Atelier oder für Gäste. Es vereint Ästhetik mit Funktion.

Der Garten erweitert den Lebensraum ins Freie: Weitläufig, sonnig und naturnah bietet er Kindern Platz zum Spielen und Toben – mit Spielhaus, Rutsche und Sandkasten. Die Fläche eignet sich ebenso für Tierhaltung wie für den Traum vom eigenen Gemüsebeet. Ein Ort, der zum Mitgestalten einlädt – offen, ruhig und eingebettet in die Natur.

Dieses Haus ist kein Objekt von der Stange, sondern ein liebevoll geschaffenes Zuhause. Es bietet Raum für Familienleben, Rückzugsmöglichkeiten für Kreative und Freiheit für alle, die ihre Ideen verwirklichen möchten. Die Verbindung aus ländlichem Charme und moderner Substanz schafft ein Wohnumfeld, das inspiriert – heute und auf lange Sicht.

Ergänzt wird das Anwesen durch zwei funktionale Nebengebäude, die den Alltag

erleichtern und erweitern.

Das Wirtschaftsgebäude begeistert mit luftiger Dachkonstruktion, viel Tageslicht und robuster Bauweise. Ob als Werkstatt, Lagerfläche, Spielhalle oder zur Tierhaltung – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Große Rolltore, gute Belichtung und klare Strukturen machen es zum idealen Ort für handwerkliche Projekte, kreative Ideen oder landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung.

Gegenüber dem Wohnhaus liegt der massive Garagenkomplex mit vier großen Stellplätzen – bestens geeignet für Autos, Anhänger, Traktoren oder Wohnmobile. Tageslicht durch Fenster, viel Platz und durchdachte Funktionalität machen ihn zu mehr als nur einer Garage. Das darüberliegende Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial: Mit einem Ausbau könnte hier eine separate Unterkunft für Gäste, Personal oder ein ruhiger Rückzugsort entstehen – unabhängig zugänglich und mit Blick über den Hof.

Die gesamte Hofsituation ist übersichtlich und gepflegt – gekiest, durchgrünt und mit klaren Linien gestaltet. Der Blick vom Haus über den Vorplatz vermittelt ein Gefühl von Freiheit, Struktur und Sicherheit – wie gemacht für ein selbstbestimmtes Leben auf dem Land.

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Détails des commodités

Allgemeines zum Wohnhaus

Neubau im klassischen Landhausstil

massive Bauweise, Satteldach

Neuwertiger Zustand mit gehobener Ausstattung

Hochwertige Bodenbeläge: Travertin, Holzdielen, Fliesen

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Große, stilvolle Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung

Lichtdurchflutete Räume durch zahlreiche Fensterflächen

Ausbaureserve im Dachgeschoss

Zisterne mit 3000 l Fassungsvermögen

Erdgeschoss

Repräsentativer Eingangsbereich mit geschwungener Treppe

Raumhöhen 3,15 Meter, offenes Wohnkonzept

Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Kamin

Offene Landhausküche mit großer Fensterfront und direktem Terrassenzugang

Lichtdurchfluteter Essplatz mit Blick ins Grüne

Gäste-WC mit stilvollen Details

Terrasse mit direktem Zugang zum Garten

Hochwertige Materialien und fließender Übergang zwischen den Bereichen

Obergeschoss

5 Schlafzimmer möglich – hell, ruhig, mit Weitblick

Raumhöhen bis über 2,80 Meter

Großes Masterbad mit freistehender Wanne, Doppelwaschtisch und Blick ins Grüne

Weiteres Duschbad stilvoll gestaltet mit Naturmaterialien

Hochwertige Einbauten, angenehme Raumproportionen

Untergeschoss (UG)

Vollunterkellert – viel Nutzfläche vorhanden

Raumhöhen bis über 2,45 Meter

Platz für Vorräte, Technik, Hobbys oder Fitness

Dachgeschoss (Ausbaureserve)

Rohbaustandard mit Ausbaupotenzial

Ideal für Gästezimmer, Büro, Atelier oder separate Einliegerlösung

Bereits erschlossen (Strom, Heizung möglich)

Wirtschaftsgebäude

Großzügige Halle mit hoher Decke und Belichtung durch Lichtbänder

Zentrale Pelletheizung (2012)

Ideal für Tierhaltung (z.B. Hühner, Pferde, Kleintiere) oder Lagerung
Auch nutzbar als Werkstatt, Atelier oder Spielhalle
Große Rolltore, befahrbar für Maschinen, Fahrzeuge oder Anhänger
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch stabile Bauweise und Größe
Garagengebäude
Vier massive Garagenstellplätze – auch für größere Fahrzeuge geeignet
Lichtdurchflutete Garagen durch Fenster
Stromanschlüsse und ausreichend Platz für Ladeinfrastruktur (z.B. E-Auto)
Dachgeschoss ausbaufähig – ideal für Gäste, Personal oder Büro
Gegenüber des Wohnhauses gelegen, kurze Wege, gute Erschließung

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Tout sur l'emplacement

Lengenwang ist eine idyllische Gemeinde im Ostallgäu in Bayern, eingebettet in die reizvolle Voralpenlandschaft zwischen Marktoberdorf und Füssen. Die ruhige und naturnahe Lage zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur und den typischen Allgäuer Charme aus. Umgeben von saftigen Wiesen, sanften Hügeln und klaren Bächen bietet Lengenwang ein ideales Umfeld für alle, die Erholung und Naturverbundenheit suchen.

Trotz der ländlichen Umgebung ist Lengenwang verkehrstechnisch gut angebunden: Über die nahegelegene Bundesstraße B16 sowie die Bahnanbindung an die Strecke Augsburg–Füssen sind Städte wie Marktoberdorf, Kempten oder Füssen schnell erreichbar. Auch die Autobahn A7 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und verbindet die Region mit dem überregionalen Verkehrsnetz.

Für den täglichen Bedarf stehen in der näheren Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – vom Wandern und Radfahren im Sommer bis zum Skilanglauf im Winter – machen Lengenwang zu einem idealen Ort für naturverbundene Familien, Ruhesuchende und Aktive gleichermaßen.

Die Nähe zu bekannten Ausflugszielen wie dem Forggensee, den Königsschlössern Neuschwanstein und Hohenschwangau oder dem Allgäuer Alpenrand unterstreicht die hohe Attraktivität des Standorts – sowohl als Wohnort als auch als Investitionsstandort.

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 93.09 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com