

Wiggensbach

# Paradies abzugeben !

*Property ID: 25062031*



**PURCHASE PRICE: 1.340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 11.000 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

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

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## At a glance

Property ID	25062031	Purchase Price	1.340.000 EUR
Living Space	ca. 240 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1998
Rooms	6	Condition of property	Modernised
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 331 m <sup>2</sup>
Year of construction	1934	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final Energy Demand	173.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.08.2035	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1934

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## The property



Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## The property



**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](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## The property



Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## The property



Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## The property



Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## The property



Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## The property



Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## The property



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## A first impression

Zwischen sanften Hügeln, weiten Wiesen und alten Bäumen liegt ein Anwesen, das schon beim ersten Anblick Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt. Dieses Reiterhof-Ensemble verbindet das Traditionelle mit dem Modernen auf eine besondere Weise – ein Ort, an dem Natur, Tier und Mensch in Einklang leben.

Das Wohnhaus, ein stattlicher Allgäuer Bauernhof mit rotem Satteldach, wurde 1998 grundlegend saniert. Die Liegenschaft wurde liebevoll gestaltet und sie befindet sich in einem Zustand, der bis heute Geborgenheit und Wohnqualität vermittelt. Innen empfängt das Haus mit warmem Holz, einem gemütlichen Kachelofen, lichtdurchfluteten Räumen und einer Stube, die den Charakter eines echten Zuhauses trägt. Ein Badezimmer mit Wanne und Dusche rundet den modernen Komfort ab.

Für die Tiere bietet das Anwesen beste Voraussetzungen: Großzügige Koppeln, ein gepflegter Reitplatz mit Flutlicht, helle und funktionale Stallungen mit geräumigen Boxen, eine große Heulagerfläche sowie Platz für Kleintierhaltung. Hühner laufen frei im Grünen, Pferde stecken neugierig die Köpfe aus den Boxen – es ist ein Hof, der lebt.

Das Umfeld ist geprägt von herrlicher Landschaft, unverbaubarem Weitblick und der Nähe zu Wiggensbach, wo alle wichtigen Einrichtungen bequem erreichbar sind. Und doch liegt der Hof für sich – idyllisch, eingebettet in Grün, mit Blick auf das Allgäuer Voralpenland.

Die derzeitigen Eigentümer haben das Anwesen über Jahrzehnte gehegt, gepflegt und geliebt. Sie würden sich wünschen, dass die Käufer diesen Ort ebenso wertschätzen – sei es für die Pferdehaltung, als Familienheim oder als Rückzugsort im Einklang mit der Natur.

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## Details of amenities

Ursprünglicher Allgäuer Bauernhof, umfassend saniert im Jahr 1998 (Dach, Elektrik, Sanitär, Heizung etc.)

Solide Bausubstanz, gepflegte Ausstattung, sofort bezugsbereit

Zwei Wohneinheiten – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Ferienvermietung

Großzügiges Grundstück in idyllischer Alleinlage mit herrlichem Blick auf die Allgäuer Landschaft

Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse

Bauernstube mit großem Kachelofen und warmem Holzinterieur

Helle Küche mit Essbereich, viel Platz für Familie und Gäste

Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, großer Waschtisch, WC und Fenster

Weitere Zimmer nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer

Große Studio-Einliegerwohnung mit separatem Zugang

Offener Wohn-/Essbereich mit Küche

Schlafbereich auf Empore

Eigenes Badezimmer mit Dusche und WC

Gemütliche Dacharchitektur mit sichtbaren Holzbalken

Stallgebäude mit acht Pferdeboxen ca. 3,50 m x 3,50 m mit Paddock

Beheizbare Tränke

Waschplatz

Reitplatz ca. 40 m x 20 m mit Flutlichtanlage

Roundpen

Eingezäunte arrondierte Weideflächen

Heulageraum mit viel Platz für Wintervorräte

Koppeln und Weideflächen direkt angrenzend, ideal für artgerechte Pferdehaltung

Möglichkeiten zur Kleintierhaltung (z. B. Hühner, Ziegen)

Gartenanlage mit altem Baumbestand (teilweise 100jährig), Sitzplätzen und viel Raum zur Erholung

Gepflegte Hofzufahrt mit Parkmöglichkeiten

Naturbelassene Umgebung, Ruhe und Weitblick über die Allgäuer Hügel

Quellwasserbrunnen / 20 Meter tief

Kanalanschluss

Solaranlage für die Warmwasserversorgung

Zentralheizung umschaltbar: Flüssiggas und Holz

Kriechkeller mit Versorgungsleitungen unter dem Technikraum

Glasfaseranschluß im Haus

Deckenhöhe in der Bauernstube und in der Küche ca. 1,95 m. Alle weiteren Räume

weisen mehr Höhe auf

Weiler-Alleinlage. Nur sechs Anliegerhöfe in der Nachbarschaft

Erhöhte Lage: Berg-/Illertalblick

100-jähriger alter Baumbestand

Bauerngarten

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## All about the location

Am Fuße des Blenders (1.072 ü.NN) gelegen befindet sich die Gemeinde Wiggensbach mit ihren beiden Ortsteilen Ermengerst und Westenried, ländlich und dennoch relativ stadtnah, denn sie ist nur etwa 8 Kilometer nord-westlich von Kempten (Allgäu) entfernt. Mit ihren ca. 5.040 Einwohnern zählt sie zu den größeren Gemeinden im Landkreis Oberallgäu.

Auf dem Marktplatz im Ortskern unmittelbar neben der katholischen Kirche „St. Pankratius“ bietet Ihnen einmal wöchentlich -immer mittwochs- der Wochenmarkt die Möglichkeit zum Kauf regionaler Produkte. Des Weiteren entführt Sie das Bauernmuseum im Wiggensbacher Informationszentrum (WIZ) in die geschichtliche Vergangenheit des Ortes.

Ein reges Vereinsleben bietet Ihnen die Möglichkeit sich sportlich, musisch oder kulturell zu betätigen. Auf einer 27-Loch-Anlage macht Wiggensbachs Golfplatz den höchsten Abschlag Deutschlands möglich. Ein Freibad, ein Hallenbad im Kapellengarten, zahlreiche Wander- und Radwege runden das Freizeitangebot neben Abteilungen wie Aerobic, Badminton, Boxen, Gymnastik, Leichtathletik, Ski, Tennis, Tischtennis, Turnen, Volleyball ab.

Bräuche wie das Narrenbaum schmücken am 06.01., das Aufstellen des Maibaumes am 01.05. sowie „Der andere Advent“ in der Katholischen Pfarrkirche zählen bereits seit mehreren Jahren zu festen Veranstaltungen innerhalb der Gemeinde.

In Wiggensbach ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus finden Sie mehrere Physiotherapeuten, einen Zahnarzt sowie eine Apotheke vor.

An Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt. Wiggensbach bietet Ihnen einen Edeka, die Bio-Schau-Käserei, welche man auch besichtigen kann, mehrere Bäckereien sowie die mehrfach zertifizierte Metzgerei Schuster im Ortsteil Ermengerst.

Eine im Jahr 2018 neu erbaute Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortskern fest verankert.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:  
-Kempten: 8 km

- Oberstdorf: 47 km
- Memmingen: 34 km
- München: 133 km

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 173.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.  
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.

Property ID: 25062031 - 87487 Wiggensbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)