

Wiggensbach

Paradies abzugeben !

???????? ??????????: 25062031



???? ??????: 1.340.000 EUR • ??????????: ca. 240 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 11.000 m²

??????? ???????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25062031	???? ?????	1.340.000 EUR
??????????	ca. 240 m²	??????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ??????	????????????? ?????		
????????	6		
?????????? ??	4	???? ????????????	1998
??????????		????????	???????
??????????	2	?????????????	
???? ????????????	1934	????????????????????	ca. 331 m²
????? ????????????	3 x ????????????	?????	
	????? ????????????,	??????	???????, WC
	1 x ???????		???????????, ??????,
			????????????????
			?????????

???????? ?????????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	????????????????? ??????	???????? ??????? ??????????	173.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.08.2035	???????????? ????????????? ??????????	F
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1934

??????? ???????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ????????



???????? ??: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ???????



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



???????? ??????????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ??: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ???????



???????? ?????????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The desktop monitor shows a search results page. The background is a solid blue color.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ???????



???????? ?????????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



??????? ?????????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ????????



??????? ???????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

?? ????????



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

??????? ????????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

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

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.

??????? ???????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

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

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

??????? ???????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

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

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

??????? ???????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.60 kwh/(m²*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 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.

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.

??????? ???????: 25062031 - 87487 Wiggensbach

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

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

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com