Wangen im Allgäu

Ihr exklusiver Rückzugsort inmitten der Natur: „Reiterhof zwischen Lindau und Wangen“

CODICE OGGETTO: BG136

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.595.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 266 m^2 • **VANI:** 11.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 27.000 m^2

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	BG136
Superficie netta	ca. 266 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11.5
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.595.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 490 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.10.2034
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	184.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

La proprietà

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

Dettagli dei servizi

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)

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: BG136 - 88239 Wangen im Allgäu

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

André Steidle

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu
E-Mail: memmingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com