

Wangen im Allgäu

# Hochwertiges Familiendomizil in exklusiver Aussichtslage - Berger Höhe

Objektnummer: 26258008



**KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 634 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Auf einen Blick

Objektnummer	26258008	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 255 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1967	Nutzfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>20.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>04.08.2030</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Erdwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1967</b>

Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



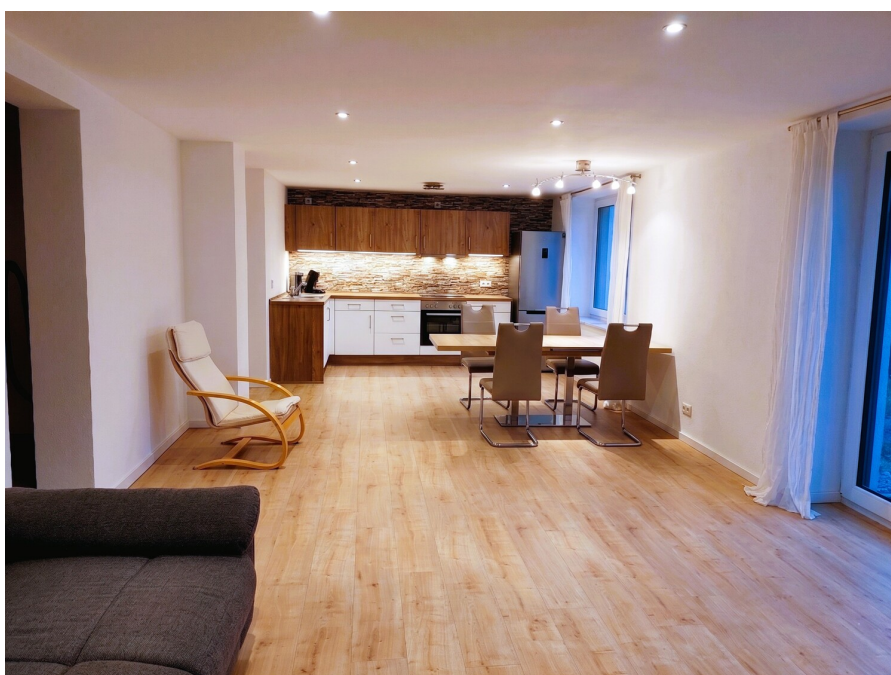
Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen auf der Berger Höhe – einem Zuhause, das modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und exklusiven Komfort auf einzigartige Weise vereint.**

**Es gibt Orte, die man betritt und sofort spürt: Hier möchte ich bleiben. Dieses außergewöhnliche Familiendomizil vereint stilvolle Architektur, moderne Nachhaltigkeit und ein Wohngefühl, das jeden Tag besonders macht. In exklusiver Aussichtslage auf der begehrten Berger Höhe erwartet Sie ein Zuhause, das Ruhe, Geborgenheit und Luxus auf beeindruckende Weise verbindet.**

**Auf rund 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit acht großzügigen Zimmern, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einer Atmosphäre, die Wärme und Eleganz perfekt vereint. Die offene Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem gekocht, gelacht und gemeinsam gelebt wird. Große Fensterfronten holen die Natur direkt ins Haus und eröffnen traumhafte Ausblicke ins Grüne und auf die Allgäuer Bergwelt.**

**Besonders beeindruckend ist die Kombination aus modernem Wohnkomfort und energieeffizienter Bauweise. Die hochwertige Kernsanierung nach KfW-85-Standard, Erdwärme, Fußbodenheizung sowie Dreifachverglasung sorgen nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für ein zukunftssicheres Zuhause mit Energieeffizienzklasse A+.**

**Das Obergeschoss wird zur privaten Rückzugsoase: ein stilvoller Masterbereich mit Ankleide, luxuriösem Badezimmer und traumhaftem Bergblick schafft Hotel-Feeling im eigenen Zuhause. Die neu integrierte Sauna mit Infrarotfunktion verwandelt den Alltag in pure Entspannung.**

**Ein weiteres Highlight ist die separate Einliegerwohnung – ideal für Gäste, Familienangehörige oder als attraktive Möglichkeit für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

**Auch das Umfeld lässt keine Wünsche offen: Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Gleichzeitig genießen Sie hier eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.**

**Es ist ein Ort für Erinnerungen. Für gemeinsame Momente. Für ein Leben mit Stil, Freiheit**

**und Zukunft.**

**Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen - wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für weitere Details und einem Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

## **Ausstattung und Details**

**Besondere Ausstattungsmerkmale:**

• **2020 Kernsanierung:**

Vollständige Erneuerung sämtlicher Wasser- und Elektroleitungen im gesamten Gebäude, zusätzlich wurde das Dachgeschoss vollständig abgetragen und neu errichtet

• **2020 energetisch grundsaniert auf KfW-85 Standard**

• **Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung**

• **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**

• **Moderne Wohnraumküche mit hochwertigen Markengeräten**

• **3 Bäder**

• **bodentiefe Fenster**

• **PV und Solar ist vorbereitet**

• **Anschluss Wallbox in der Garage ist vorbereitet**

• **Bio-Vinylbodenbeläge verklebt**

• **Kaminofen im Wohnbereich**

• **elektrische Jalousien im EG**

• **elektrische Rollläden im DG**

• **2024 Einbau Sauna mit Infrarot und LED**

• **Doppelcarport**

• **Stellplatz**

• **Gartenparadies für die ganze Familie**

• **traumhafter Blick auf die Allgäuer Bergwelt (Hochgrat, Teile der Nagelfluhkette)**

**Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

## **Alles zum Standort**

Wangen im Allgäu besticht als lebenswerte Stadt mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur, die insbesondere Familien und Berufstätige mittleren Alters anzieht. Die Stadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von einer hochwertigen Gesundheitsversorgung über starke Bildungseinrichtungen bis hin zu einer sehr guten Verkehrsanbindung reicht. Diese Kombination macht Wangen im Allgäu zu einem idealen Ort, an dem Familien nicht nur heute, sondern auch morgen bestens aufgehoben sind.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Einrichtungen, die das Leben für Familien besonders angenehm gestalten. In fußläufiger Nähe finden sich renommierte Bildungseinrichtungen wie der Katholische Kindergarten St. Verena und der Waldorfkindergarten, die bereits für die Kleinsten eine liebevolle und fördernde Umgebung bieten. Die Freie Waldorfschule sowie die Talanderschule sind nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen eine hochwertige schulische Ausbildung in familiärer Atmosphäre. Die Nähe zur Berger-Höhe-Schule und zum Rupert-Neß-Gymnasium erweitert das Bildungsangebot und schafft vielfältige Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Mit einer Vielzahl an Kindergärten und Schulen in einem Radius von nur 5 bis 9 Minuten zu Fuß, ist der tägliche Schulweg sicher und bequem zu meistern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: So sind die Bushaltestellen Wangen Grüntenweg / Hädrichweg und Wangen Rindalphornweg in nur etwa 2 Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof Wangen(Allgäu) in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Auch die Gesundheitsversorgung ist für Familien optimal gewährleistet. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in angenehmer Nähe, sodass medizinische Betreuung schnell und unkompliziert erreichbar ist. Die Staufen Apotheke und die Engel-Apotheke sind in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar, während zahlreiche Fachärzte innerhalb von 10 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für weiterführende medizinische Versorgung stehen die Fachkliniken Wangen und die Oberschwabenklinik Wangen in rund 25 Minuten Entfernung bereit.

**Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Parks und Spielplätze an, die Kindern Raum für Bewegung und Abenteuer schenken. Der Spielplatz an der Vogesenstraße ist nur 3 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie die Sporthalle der Waldorfschule, die vielfältige sportliche Aktivitäten ermöglicht. Die Berger Höhe Aussichtsplatte und der Alte Friedhof laden zu erholsamen Spaziergängen in naturnaher Umgebung ein.**

**Insgesamt präsentiert sich Wangen im Allgäu als ein Ort, der Familien ein sicheres, geborgenes und zukunftsorientiertes Zuhause bietet. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Bildungsmöglichkeiten, umfassender Gesundheitsversorgung und attraktiven Freizeitangeboten macht diesen Standort zu einem idealen Lebensraum, in dem sich Eltern und Kinder gleichermaßen wohlfühlen und gemeinsam wachsen können.**

**Objektnummer: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Ruchti**

---

**Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg**

**Tel.: +49 751 - 35 90 88 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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