

Lengenwang

Landhausglück im Grünen – kernsaniert, autark und voller Charme

Objektnummer: 26477016



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 6.000 m²

Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

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

Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Auf einen Blick

Objektnummer	26477016
Wohnfläche	ca. 195 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1948
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1948
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	165.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Die Immobilie



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



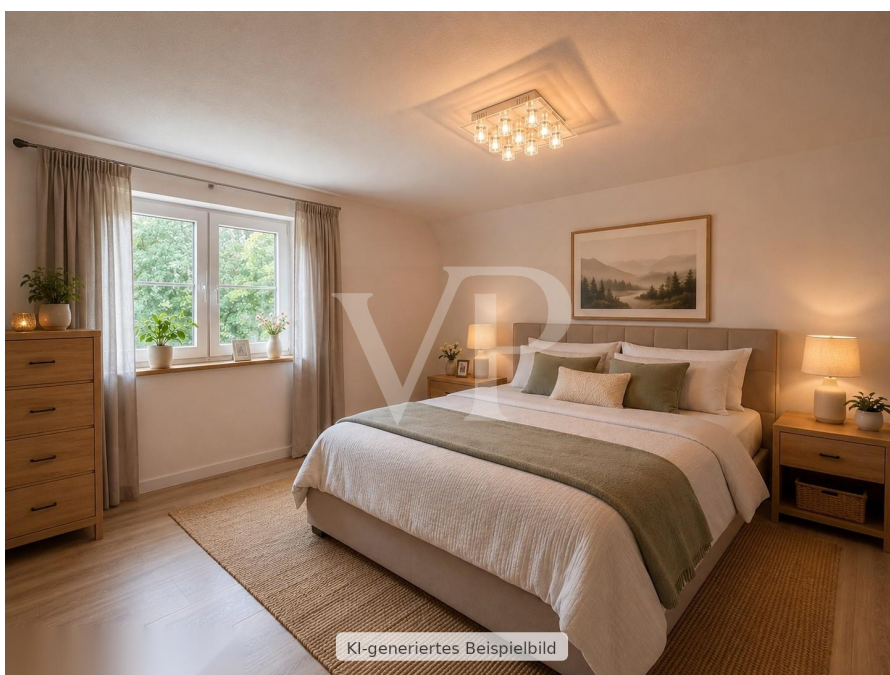
Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Die Immobilie



Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Die Immobilie



Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Die Immobilie



Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

+49 8362 923000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr. 1-3 | 87629 Füssen
fuessen@von-poll.com | www.von-poll.com/fuessen

Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen überzeugt durch seinen besonderen Landhauscharme, die ruhige Lage und das großzügige Grundstück mit altem Baumbestand. Bereits von außen präsentiert sich das Haus mit einer klassischen Holzfassade im Obergeschoss, hellem Putz im Erdgeschoss, Satteldach und einem Balkon im alpinen Stil. Die Architektur vermittelt sofort ein warmes, gemütliches und zugleich hochwertiges Wohngefühl.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Das Haus liegt eingebettet in eine weitläufige Gartenanlage mit großen Rasenflächen, gewachsenem Baumbestand und mehreren liebevoll angelegten Sitz- und Ruhebereichen. Die großzügige Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien, während separate Liegeflächen im Garten zusätzlichen Erholungswert schaffen. Ein kleiner, charmanter Bach fließt unmittelbar am Haus vorbei und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Anwesens – ein Ort, an dem Natur, Ruhe und Geborgenheit spürbar werden. Durch die grüne Umgebung entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre und ein naturnahes Wohnambiente.

Im Inneren setzt sich der ländlich-gemütliche Stil fort. Die Wohnräume sind geprägt von warmen Holzelementen, hellen Wandflächen und einer behaglichen Atmosphäre. Der Wohnbereich wirkt großzügig und einladend, mit gemütlicher Sitzzecke, Holzschränken und direktem Bezug zum klassischen Landhausstil. Der Essbereich ist ebenfalls freundlich gestaltet und bietet ausreichend Platz für Familie und Gäste.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der großzügige Wellnessbereich mit Sauna/Infrarotkabine, hochwertigem Waschtisch und wohnlicher Gestaltung. Dieser Bereich verleiht dem Haus zusätzlichen Komfort und schafft einen privaten Rückzugsort zum Entspannen.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und harmonisch mit warmem Bodenbelag, großem Bett und Blick ins Grüne. Auch der offene Flur- bzw. Galeriebereich im Obergeschoss wirkt hell und wohnlich und bietet durch den Zugang zum Balkon einen schönen Bezug zum Außenbereich.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit viel Charakter, großzügigem Platzangebot und einem außergewöhnlich schönen Garten. Die Kombination aus alpenländischem Baustil, gemütlicher Innenausstattung, Wellnessbereich und naturnaher Grundstückslage macht diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die Ruhe, Privatsphäre und ein wohnliches Zuhause mit besonderem Charme suchen.

Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Ausstattung und Details

- umfassende Kernsanierung im Jahr 2021
- Sauna/Infrarotkabine im Wellnessbereich
- eigene Wasserquelle auf dem Grundstück
- PV-Anlage mit ca. 12 kWp Leistung
- Batteriespeicher mit ca. 10 kWh Kapazität
- moderne Netzwerkverkabelung
- Möglichkeit zur vollständig autarken Nutzung
- eingezäuntes Grundstück
- Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze
- Gäste-Bad / Gäste-WC
- voll unterkellert
- im Erdgeschoss Deckenstrahlungsheizung und zusätzlich Fußleistenheizung
- im Dachgeschoss Fußbodenheizung
- am Wasser und Abwasser angeschlossen

Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Alles zum Standort

Die Gemeinde Lengenwang (PLZ 87663) liegt im südlichen Ostallgäu und zählt zu den besonders naturnahen Wohnorten der Region. Eingebettet in die reizvolle Allgäuer Voralpenlandschaft verbindet Lengenwang ländliche Idylle mit einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Die Nähe zu den Alpen, zahlreichen Seen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht den Ort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

Das Ortsbild wird von gepflegten Wohngebieten, traditionellen Allgäuer Häusern sowie einer lebendigen Dorfgemeinschaft geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung sowie verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich direkt im Ort oder in den nahegelegenen Städten Seeg, Füssen und Marktoberdorf.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet das ganze Jahr über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren, Langlaufen oder Wintersport – die Region überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität. Die bekannten Allgäuer Seen sowie die Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau sind in kurzer Zeit erreichbar und unterstreichen den besonderen Wohnwert der Lage.

Dank der gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zählt Lengenwang zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Ostallgäu.

VERKEHR

Lengenwang ist verkehrstechnisch gut angebunden und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Bahnhof Lengenwang: Bahnverbindungen Richtung Füssen, Marktoberdorf, Kaufbeuren und München

Bundesstraße B12: schnelle Verbindung Richtung Kempten, Kaufbeuren und München

Autobahnanschluss A7 (Füssen): gute Anbindung Richtung Ulm und Würzburg

Busverbindungen: regelmäßige Linien in die umliegenden Gemeinden und Städte

Radwege: Anschluss an das gut ausgebaute Radwegenetz im Ostallgäu

Flughäfen

Memmingen ca. 65 km

Innsbruck (A) ca. 120 km
Friedrichshafen ca. 105 km
München ca. 135 km

INFRASTRUKTUR

Lengenwang verfügt über eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie verschiedenen Dienstleistungsbetrieben. Weitere umfangreiche Einkaufs- und Freizeitangebote befinden sich in Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren.

Ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche kulturelle und traditionelle Veranstaltungen sorgen für eine hohe Lebensqualität und ein lebendiges Miteinander.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG

Kindergarten Lengenwang

Grundschule Lengenwang

Weiterführende Schulen in Seeg, Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren

Realschulen und Gymnasien in Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren

Hochschule Kempten

Universitäten unter anderem in Augsburg, München und Innsbruck

ENTFERNUNGEN

bis Füssen ca. 15 km / 20 Minuten

bis Marktoberdorf ca. 20 km / 20 Minuten

bis Seeg ca. 6 km / 8 Minuten

bis Hopfensee ca. 18 km / 20 Minuten

bis Forggensee ca. 18 km / 20 Minuten

bis Schloss Neuschwanstein ca. 20 km / 25 Minuten

bis Kempten ca. 35 km / 35 Minuten

bis Garmisch-Partenkirchen ca. 65 km / 75 Minuten

bis München ca. 135 km / ca. 1 Stunde 45 Minuten

bis Memmingen Flughafen ca. 65 km / ca. 55 Minuten

bis Innsbruck (A) ca. 120 km / ca. 1 Stunde 40 Minuten

Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26477016 - 87663 Lengenwang

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: fuessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com