

## HIER ERWARTET SIE HOHE LEBENSQUALITÄT!

88239 Wangen im Allgäu - Deutschland



**Purchase price:** 410.000 EUR

**House money:** 4 EUR

**Rooms:** 3

**Bedrooms:** 2

**Bathrooms:** 1

**Property number:** 19137343(2.08)

**Year of construction:** 2018

**Power source :** district

**Usable space :** ca. 7 m<sup>2</sup>

**Furnishings:** Guest WC

**Type of parking:** multi-storey car park - 17.000 EUR  
(Purchase)

**Commission:** Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

**Living space:** ca. 70 m<sup>2</sup>

**Apartment:** Loft Studio Atelier

**Occupancy as of:** according to the arrangement

**Guest WC:** Yes

**Condition of the property:** No information

**Construction method :** solid

**Type of heating:** underfloor heating, central heating,

**Energy Certificate :** ELIO\_DB\_KEIN



## BUILDING DESCRIPTION

Ein neues Wohnquartier mit einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten entsteht!

Ein großer Vorteil entsteht durch die steuerliche Förderung einer Sonderabschreibung was die Wohnung auch für Kapitalanleger sehr interessant macht.

Durch die Wiederbelebung der ERBA, erbaut in den Jahren 1900 bis 1908, entsteht ein Ensemble, das Gewerbe, Gastronomie und Wohnraum in denkmalgeschütztem Gemäuer vereint.

Während sich im Erd- und 1. Obergeschoss Gewerbeflächen finden, entsteht in den neu zu gestaltenden Flächen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss „loft-ähnlicher“ Wohnraum mit Wohnflächen von ca. 34 qm bis 225 qm.

Durch die direkte Anbindung an das entstehende Parkhaus sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Hier leben Sie nicht nur in der Natur, sondern gleichzeitig mitten in der Stadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten – schnell, zu Fuß oder per Bus erreichbar.

Als Kulturdenkmal steht die Neue Spinnerei unter Denkmalschutz. Ein wichtiger Aspekt für die Bewohner, Interessenten und Käufer. Denn neben den besonderen Eigenschaften der Immobilie können Sie hier die steuerliche Förderung durch eine Sonderabschreibung nach §7i bzw. 10f EstG für denkmalgeschützte Gebäude nutzen.

Fertigstellung Ende Kalenderjahr 2021.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen gemeinsamen Termin vor Ort oder bei uns im Büro zur Besprechung und Vorstellung des Objekts. Auf Anfrage erhalten Sie von uns selbstverständlich ein Exposé auf dem Postweg. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## LOCATIONS

Wangen im Allgäu hat für jeden etwas zu bieten.

Natur, interessante Berufsperspektiven mit einer vielfältigen Mischung an Unternehmen unterschiedlichster Branchen und einer familienfreundlichen Infrastruktur.

Mit rund 27.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Wangen im Allgäu nicht groß, aber auch nicht klein. Zudem liegt Wangen mit seinen zwei Autobahnanschlüssen und seiner guten regionalen Anbindung verkehrsgünstig zwischen dem Bodensee-Dreiländereck und dem westlichen Allgäu. Auch innerhalb der Stadt ist in Wangen alles schnell erreichbar.

Schulen, Behörden, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind zu Fuß oder mit dem PKW nur wenige Minuten entfernt. Ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr und zahlreiche Parkmöglichkeiten machen das Fort- und Ankommen leicht.

Wangen ist ein Arbeits- und Bildungsstandort mit tollen Möglichkeiten.

Das umfassende Angebot von mehr als 20 Schulen liefert den Nachwuchs an gut ausgebildeten Fachkräften in nahezu allen Wirtschaftsbereichen.

Das ehemalige ERBA-Gelände mit seiner "Neuen Spinnerei" besticht mit seiner einzigartigen Lage.

Nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt und gleichzeitig offen zu den ausgedehnten

Auwiesen an den Ufern des Flusses Argen. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Lebensmittelmärkten etc. sind in unmittelbarer Nähe gelegen und zu Fuß erreichbar. In einem attraktiven Umfeld von landwirtschaftlicher Schönheit und gesunder Wirtschaft hat der Standort etwas Besonderes. Was den Standort der "Neuen Spinnerei" über seine jetzige Lage auszeichnet, ist die Lage direkt am Gelände der Landesgartenschau in Wangen 2024.

Während sich Investoren in anderen Lagen durch ständig weitere Verdichtung Gedanken um ihre Investition für die Zukunft machen, liegt das ERBA-Gelände mitten im Planungsumfeld der Landesgartenschau. Durch Flächenentsiegelung und Renaturierung rund um die Immobilie werden dadurch neue attraktive Lebensbereiche und Wohlfühlzonen geschaffen. So gelingt auf diesem Wege die Wiederbelebung eines ganzen Viertels. In dem es sich auf lange Sicht mit allen Vorteilen mehr als gut leben lässt.

#### ENTFERNUNGEN

Ravensburg: ca. 25 km

Friedrichshafen: ca. 36 km

Konstanz: ca. 65 km

Zürich: ca. 155 km

München: ca. 162 km

## OTHER INFORMATION

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.



## FURNISHINGS

### DATEN & FAKTEN IM ÜBERBLICK:

Ursprüngliches Baujahr: 1900 - 1908

Kernsanierung: 2018 - 2021

Denkmalschutz

Keller + 4 Etagen

Zwei Personenaufzüge

Barrierefreiheit

BUS-System

Beheizung über das Nahwärmenetz der Stadt Wangen

Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung

Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohnung

Stahl- und Leichtmetallfenster, 3-fach verglast

Ein Kellerabteil kann für 2 €/qm angemietet werden

Die Immobilie ist an ein Parkhaus angeschlossen, der Kaufpreis für einen Stellplatz beträgt 17.000 €

### SONSTIGE ANGABEN

Dieses Exposé stellt keine verbindliche Vertragsgrundlage dar und soll nur der Erstinformation dienen.

Rechtsverbindliche Grundlagen für die Durchführung des Bauvorhabens sind ausschließlich die notariellen

Kaufverträge mit deren Bestandteile (Baubeschreibung, Baupläne, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung).

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung. Hierbei werden überdachte Terrassen, Balkon und Loggien zu 50 % und nicht überdachte Flächen zu 25 % als Wohnfläche angesetzt.

Die in den Plänen und vor allem in der Visualisierung dargestellte Möblierung, Einrichtungsgegenstände, Dekoration und Bepflanzung sind lediglich Einrichtungsvorschläge und nicht Teil des geschuldeten

Leistungsumfangs. Die hier aufgeführten Visualisierungen können Sonderausstattungen enthalten, die nicht in der Baubeschreibung enthalten sind. Änderungen in Form, Farbe und Material bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ausführungsänderungen aufgrund der erteilten Baugenehmigung oder sonstiger behördlicher Auflagen bzw.

gesetzlicher Änderungen sind zulässig. Dies gilt auch für Änderungen, die dem Veräußerer technisch, wirtschaftlich oder gestalterisch zweckmäßig erscheinen, soweit sie für den Erwerber keine unzumutbare Gebrauchsminderung darstellen.

Angaben zum Urheber:

3D Visualisierung: [www.archlab.de](http://www.archlab.de)

Ansichten und Grundrisse: Grath-Architekten, Ravensburg

Alle Angaben in diesem Exposé gelten unter Vorbehalt. Obwohl diese mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, behalten wir uns Irrtümer und Änderungen vor.

## CONTACT PARTNER

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Shop Wangen im Allgäu**

Bindstraße 39



VON POLL  
IMMOBILIEN®

88239 Wangen im Allgäu

Telefon: +49 (0)7522 - 97 67 93 0

Fax: +49 (0)7522 - 97 67 93 11

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH