

Wiggensbach

# The smallest stud farm in Bavaria

*Property ID: 25062018*



PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 8.600 m<sup>2</sup>

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25062018    |
| Living Space         | ca. 160 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 8           |
| Bedrooms             | 5           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1977        |
| Type of parking      | 3 x Garage  |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.290.000 EUR                                                             |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony       |

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 206.80 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 14.06.2035      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1977                      |

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## The property



Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## The property



Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## The property



A smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate website. The smartphone screen shows a blue background with a white QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a real estate website with various data points and charts.

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

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## The property



Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

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

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## A first impression

Welcome to a truly special estate that offers endless possibilities for self-realization! Nestled in a picturesque landscape, this unique stud farm presents itself as a true gem for horse lovers, individualists, and visionaries. Here, where once "the smallest stud farm in Bavaria" was located, you can still feel the magic of bygone eras – and the potential for a vibrant future! On the spacious grounds of approximately 8,600 m<sup>2</sup>, you'll find, among other things, six well-maintained stables just waiting to be filled with life again. Whether you're an ambitious recreational rider, a professional horse owner, or simply a nature lover with a heart for animals – this farm offers ideal conditions. But this estate isn't just a dream for horse enthusiasts: Generous storage space in the box stalls with garages, suitable for carriages, equipment, or classic cars, opens up numerous possibilities – whether for hobbies, crafts, or rentals. The existing buildings offer space for creative ideas: expansion, a studio, guest accommodations, or simply an idyllic home with soul and history, featuring 2.50 m high ceilings. The location? Close to nature yet well-connected – an ideal retreat offering a true quality of life. Fulfill your dream of country living with character, history, and passion. This farm doesn't just tell stories – it's waiting for the next one. Yours! Arrange a viewing appointment now – and fall in love with a piece of Bavarian heritage!

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Details of amenities

- eigene Biokläranlage für Abwasser
  - 2 Quellen zur Wasserversorgung
  - Rollläden
  - Garage am Haupthaus mit elektrischem Torantrieb
  - Wirtschaftstrakt mit 3 Pferdeboxen und großer Lagerfläche dem Haupthaus angegliedert
  - Notstromaggregat
  - Deckenhöhe EG und OG: jeweils 2,50 m, UG: 2,25 m
  - ausbaufähiges Dachgeschoss
  - diverse Außenstellplätze
  - 8.600 m² Weidefläche: reicht nach Selbstauskunft der Eigentümer für die Versorgung von 3 Pferden pro Jahr
  - sehr großer Boxenstall mit drei weiteren Pferdeboxen, weiterer Lagerfläche und zwei Garagen für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorhanden
  - Platz für die Errichtung einer Reithalle vorhanden
- Modernisierung:
- 2020: teilweise Fenster (dreifachverglast)
  - 2016 Hausdach wurde komplett neu eingedeckt
  - 2005: Heizung
  - Edelstahlleitungen bis ins Bad verlegt
  - 1995: Stadl vergrößert
  - Fassadendämmung an der Nord-Ost Seite

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## All about the location

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
- Schloss Neuschwanstein: 57 km
- Lindau (Bodensee): 64 km
- Memmingen Flughafen: 43 km

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 206.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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