Lengenwang

# Country house with soul – Stylish property in a dreamlike secluded location in the Allgäu region

***Property ID: 25062017***

**PURCHASE PRICE:** 3.500.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 350 $m^2$ • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 6.070 $m^2$

Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang


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

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25062017 |
| Living Space | ca. 350 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 8 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 2012 |
| Type of parking | 4 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 3.500.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 150 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use |

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Pellet |
| Energy certificate valid until | 22.06.2035 |
| Power Source | Pellet-Fuelled |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 93.09 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | C |
| Year of construction according to energy certificate | 2012 |

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# The property

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# A first impression

Here, where the horizon opens wide and life finds its own rhythm, stands a property that combines modern living with classic elegance. This estate in the Ostallgäu region is a retreat for those who wish to unite nature, open spaces, and stylish living – in a tranquil setting with magnificent views across meadows, forests, and rolling hills. Even upon entering the light-colored gravel courtyard, one senses: this house has character. And it is ready for a new chapter. Built in the traditional country house style, the manor house is both stately and inviting. Clean lines, loving details such as the classic roof shape, and high-quality plastered facades combine to create a harmonious overall architecture. Despite its timeless appearance, it was built only a few years ago – with high standards of quality and attention to detail. Inside, bright, spacious rooms with impressive ceiling heights and open sightlines dominate. The light-flooded living area with its elegant fireplace forms the heart of the home – a place to arrive, relax, and gather. High-quality wooden floorboards, natural stone floors, and exquisite materials ensure a calm and warm living atmosphere. The open-plan kitchen with adjoining dining area opens onto the terrace and into the garden – perfect for shared meals, convivial evenings, or breakfast with a view of the greenery. In addition to several bedrooms and stylishly appointed bathrooms – including a master bathroom with a view of nature – the house offers generous space for individual living: whether as a home office, studio, or for guests. It combines aesthetics with functionality. The garden extends the living space outdoors: spacious, sunny, and close to nature, it offers children plenty of room to play and romp around – with a playhouse, slide, and sandbox. The area is equally suitable for keeping animals or for the dream of a vegetable patch. A place that invites participation – open, peaceful, and nestled in nature. This house is not a cookie-cutter property, but a lovingly crafted home. It offers space for family life, retreats for creative individuals, and freedom for all those who wish to realize their ideas. The combination of rural charm and modern substance creates a living environment that inspires – today and for years to come. The property is complemented by two functional outbuildings that simplify and expand everyday life. The outbuilding impresses with its airy roof structure, abundant natural light, and robust construction. Whether used as a workshop, storage space, playroom, or for animal husbandry, its potential uses are diverse. Large roller doors, good lighting, and clear layouts make it ideal for craft projects, creative ideas, or agricultural and commercial applications. Opposite the house is the solid garage complex with four large parking spaces – perfectly suited for cars, trailers, tractors, or motorhomes. Natural light through windows, ample space, and well-thought-out functionality make it more than just a garage. The attic above offers further potential: with conversion, it could be transformed into separate accommodation for guests, staff, or a quiet retreat – independently

accessible and with a view over the courtyard. The entire courtyard is well-maintained and organized – gravelled, landscaped, and designed with clean lines. The view from the house across the front yard conveys a sense of freedom, structure, and security – perfect for an independent life in the countryside.

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# Details of amenities

Allgemeines zum Wohnhaus
Neubau im klassischen Landhausstil
massive Bauweise, Satteldach
Neuwertiger Zustand mit gehobener Ausstattung
Hochwertige Bodenbeläge: Travertin, Holzdielen, Fliesen
Fußbodenheizung im gesamten Haus
Große, stilvolle Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung
Lichtdurchflutete Räume durch zahlreiche Fensterflächen
Ausbaureserve im Dachgeschoss
Zisterne mit 3000 l Fassungsvermögen
Erdgeschoss
Repräsentativer Eingangsbereich mit geschwungener Treppe
Raumhöhen 3,15 Meter, offenes Wohnkonzept
Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
Offene Landhausküche mit großer Fensterfront und direktem Terrassenzugang
Lichtdurchfluteter Essplatz mit Blick ins Grüne
Gäste-WC mit stilvollen Details
Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
Hochwertige Materialien und fließender Übergang zwischen den Bereichen
Obergeschoss
5 Schlafzimmer möglich – hell, ruhig, mit Weitblick
Raumhöhen bis über 2,80 Meter
Großes Masterbad mit freistehender Wanne, Doppelwaschtisch und Blick ins Grüne
Weiteres Duschbad stilvoll gestaltet mit Naturmaterialien
Hochwertige Einbauten, angenehme Raumproportionen
Untergeschoss (UG)
Vollunterkellert – viel Nutzfläche vorhanden
Raumhöhen bis über 2,45 Meter
Platz für Vorräte, Technik, Hobbys oder Fitness
Dachgeschoss (Ausbaureserve)
Rohbaustandard mit Ausbaupotenzial
Ideal für Gästezimmer, Büro, Atelier oder separate Einliegerlösung
Bereits erschlossen (Strom, Heizung möglich)
Wirtschaftsgebäude
Großzügige Halle mit hoher Decke und Belichtung durch Lichtbänder
Zentrale Pelletheizung (2012)

Ideal für Tierhaltung (z.?B. Hühner, Pferde, Kleintiere) oder Lagerung
Auch nutzbar als Werkstatt, Atelier oder Spielhalle
Große Rolltore, befahrbar für Maschinen, Fahrzeuge oder Anhänger
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch stabile Bauweise und Größe
Garagengebäude
Vier massive Garagenstellplätze – auch für größere Fahrzeuge geeignet
Lichtdurchflutete Garagen durch Fenster
Stromanschlüsse und ausreichend Platz für Ladeinfrastruktur (z.?B. E-Auto)
Dachgeschoss ausbaufähig – ideal für Gäste, Personal oder Büro
Gegenüber des Wohnhauses gelegen, kurze Wege, gute Erschließung

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# All about the location

Lengenwang ist eine idyllische Gemeinde im Ostallgäu in Bayern, eingebettet in die reizvolle Voralpenlandschaft zwischen Marktoberdorf und Füssen. Die ruhige und naturnahe Lage zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur und den typischen Allgäuer Charme aus. Umgeben von saftigen Wiesen, sanften Hügeln und klaren Bächen bietet Lengenwang ein ideales Umfeld für alle, die Erholung und Naturverbundenheit suchen.

Trotz der ländlichen Umgebung ist Lengenwang verkehrstechnisch gut angebunden: Über die nahegelegene Bundesstraße B16 sowie die Bahnanbindung an die Strecke Augsburg–Füssen sind Städte wie Marktoberdorf, Kempten oder Füssen schnell erreichbar. Auch die Autobahn A7 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und verbindet die Region mit dem überregionalen Verkehrsnetz.

Für den täglichen Bedarf stehen in der näheren Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – vom Wandern und Radfahren im Sommer bis zum Skilanglauf im Winter – machen Lengenwang zu einem idealen Ort für naturverbundene Familien, Ruhesuchende und Aktive gleichermaßen.

Die Nähe zu bekannten Ausflugszielen wie dem Forggensee, den Königsschlössern Neuschwanstein und Hohenschwangau oder dem Allgäuer Alpenrand unterstreicht die hohe Attraktivität des Standorts – sowohl als Wohnort als auch als Investitionsstandort.

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 93.09 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang**

# 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com