

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 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 6.070 m²

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 Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	93.09 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.06.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



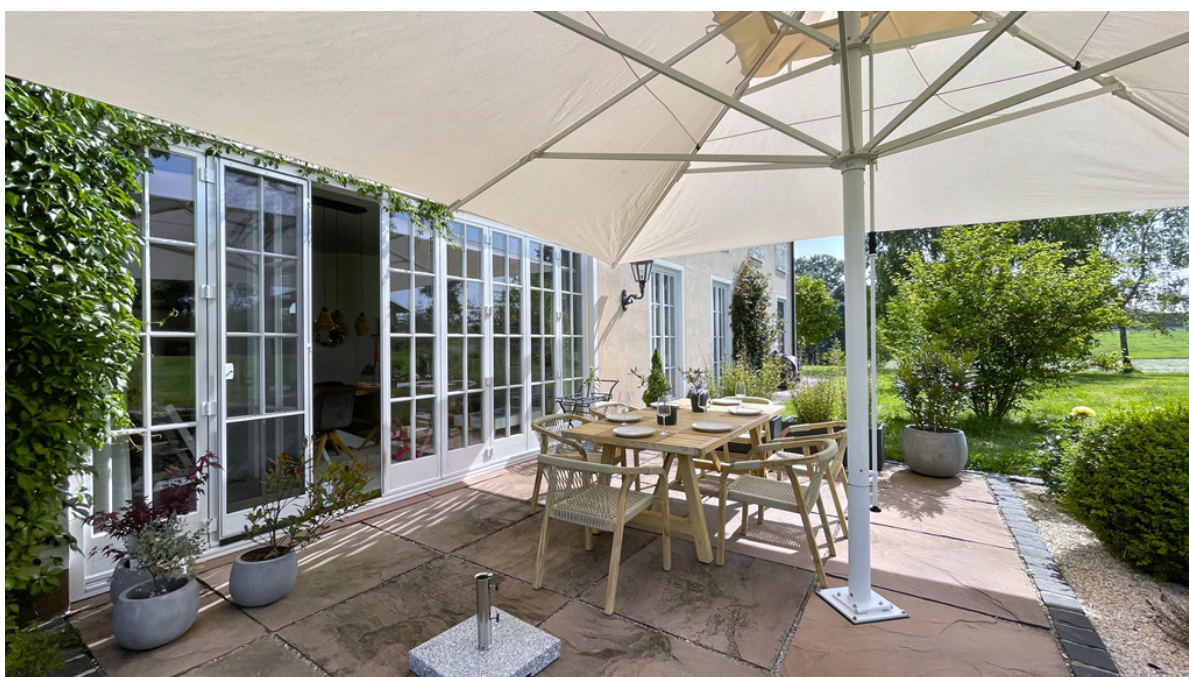
Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



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



Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



Property ID: 25062017 - 87663 Lengenwang

The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

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 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.

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