

Röthenbach (Allgäu)

# Rarität im Westallgäu - viel Land mit Altbestand -

*Número de propiedad: 26062015*



**PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 25.087 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

## De un vistazo

|                      |                        |                        |   |
|----------------------|------------------------|------------------------|---|
| Número de propiedad  | 26062015               | Precio de compra       | 350.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 170 m <sup>2</sup> | Casa                   | Área de servicio  |
| Habitaciones         | 7                      | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Año de construcción  | 1890                   | Estado de la propiedad | propiedad para demolición   |


Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                               |
|-------------------------------------|---------------------|---|-------------------------------|
| Fuente de energía                   | <b>Electricidad</b> | Certificado energético                              | <b>Certificado energético</b> |
| Certificado energético válido hasta | <b>16.06.2036</b>   | Demanda de energía final                            | <b>331.70 kWh/m²a</b>         |
|                                     |                     | Clase de eficiencia energética                      | <b>H</b>                      |
|                                     |                     | Año de construcción según el certificado energético | <b>1890</b>                   |

Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

## La propiedad



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

**Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)**

## **Una primera impresión**

Zum Verkauf steht ein ehemaliger Resthof in reizvoller Außenlage von Röthenbach bei Steinegaden im südwestlichen Allgäu auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup> – ein Ort mit Geschichte und viel Raum für neue Ideen.

Das bestehende Gebäude stammt aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung und befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, sodass es wirtschaftlich als Abrissobjekt zu betrachten ist.

Gerade darin liegt eine besondere Chance: Nach einem möglichen Rückbau kann hier etwas völlig Neues entstehen. Ob ein großzügiges privates Anwesen mit viel Freiraum, eine neu gedachte Hofstelle oder ein naturnahes Lebenskonzept – dieses Grundstück bietet eine ideale Grundlage für individuelle Entwicklungsideen.

Das Areal eröffnet sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessante Perspektiven. Im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben sind unterschiedliche Nutzungs- und Entwicklungskonzepte denkbar, insbesondere im Bereich naturnahen Wohnens oder alternativer, landschaftsbezogener Nutzungsideen.

Ein Bebauungsplan besteht nicht, sodass sich mögliche Vorhaben nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen richten und im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzustimmen sind.

Die Lage überzeugt durch die gelungene Verbindung aus naturnaher Umgebung, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte der Region.

Besichtigungen des Gebäudebestands sind nicht möglich, da der bauliche Zustand eine erhöhte statische Gefährdung aufweist.

Wir bitten hierfür um Ihr Verständnis.

**Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)**

## **Detalles de los servicios**

**Die vorhandene Bebauung befindet sich in einem stark sanierungs- bzw. abrissbedürftigen Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen Wohn- und Baustandards. Der bauliche Bestand ist als instandsetzungsbedürftig und statisch sensibel einzustufen.**

**Das Grundstück selbst bietet aufgrund seiner Größe und Struktur vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorgaben. Eine Neubebauung ist – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen – grundsätzlich möglich. Die konkrete Bebaubarkeit ist vom Erwerber eigenständig zu prüfen.**

**Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, sodass sich die zukünftige Nutzung nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen richtet.**

**Das Grundstück umfasst die Flurstücke 1224, 1225/3, 1226, 1233, 1221/3, 739/2, 1222 sowie 1221/4 mit einer Gesamtfläche von ca. 25.087 m<sup>2</sup>.**

**Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)**

## Todo sobre la ubicación

Die Adresse in Röthenbach im Allgäu liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des bayerischen Allgäus und verbindet auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Umgeben von Wiesen, Wäldern und einer eindrucksvollen Voralpenkulisse entsteht hier ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert und besonderer Lebensqualität.

Für eine ländliche Lage überzeugt die Verkehrsanbindung in besonderem Maße: Der nahegelegene Bahnhof Röthenbach (Allgäu) ermöglicht eine komfortable Anbindung an das regionale Bahnnetz mit Verbindungen unter anderem in Richtung Lindau (Bodensee), Oberstaufen und Wangen im Allgäu. Ergänzend sorgen Busverbindungen für eine zuverlässige und flexible Erreichbarkeit der umliegenden Orte sowie aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch über die gut ausgebauten Landstraßen sind größere Städte und wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar, sodass sowohl berufliche als auch private Wege bequem gestaltet werden können. Die ruhige, naturnahe Umgebung geht somit nahtlos mit einer alltagstauglichen Mobilität einher.

Darüber hinaus profitiert der Standort von der Nähe zu mehreren attraktiven Städten der Region, die vielfältige Möglichkeiten für Arbeit, Einkauf und Freizeit bieten:

Lindenberg im Allgäu – ca. 8 km (ca. 10–15 Minuten Fahrzeit)

Wangen im Allgäu – ca. 15 km (ca. 20 Minuten)

Lindau (Bodensee) – ca. 25 km (ca. 30 Minuten)

Bregenz – ca. 30 km (ca. 35–40 Minuten)

Kempten (Allgäu) – ca. 35 km (ca. 40 Minuten)

Insgesamt überzeugt diese Lage durch die gelungene Verbindung aus idyllischer Naturnähe, hoher Wohnqualität und gleichzeitig ausgezeichneter Erreichbarkeit – ideal für alle, die Ruhe und Exklusivität schätzen, ohne auf Komfort und Flexibilität verzichten zu wollen.

**Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)**

## Otros datos

**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.

**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.

**Número de propiedad: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Peer Hessemer**

---

**Beethovenstraße 9, 87435 Kempten**

**Tel.: +49 831 - 54 07 79 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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