

Lengenwang – Seeg

## Casa de campo con alma: propiedad elegante en un lugar apartado y de ensueño en la región de Algovia.

Número de propiedad: 25477035



PRECIO DE COMPRA: 3.500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 350 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.070 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

- 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: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25477035          |
| Superficie habitable | ca. 350 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 8                 |
| Dormitorios          | 5                 |
| Baños                | 3                 |
| Año de construcción  | 2012              |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 3.500.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Country houses and manors                                                 |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 150 m²                                                                |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido             |

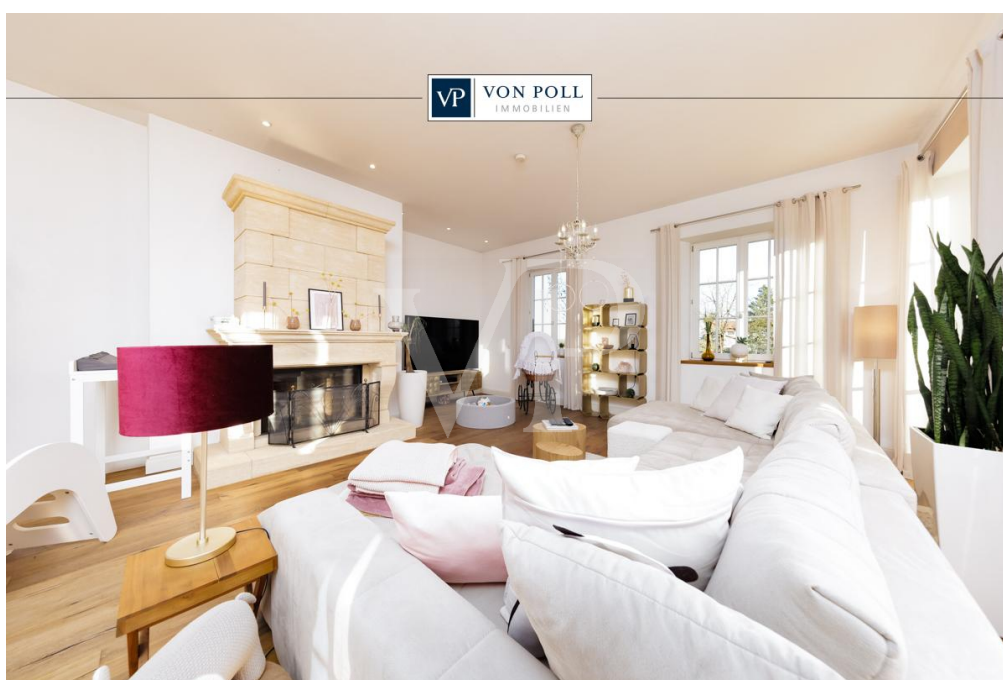
Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Pellet                         | Consumo de energía final                            | 93.09 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 22.06.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Pellets                        | Año de construcción según el certificado energético | 2012                   |

Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## La propiedad



| Marktpreis | Marktwert |
|------------|-----------|
| 4.119€     | 4.119€    |
| 4.119€     | 4.119€    |
| 4.119€     | 4.119€    |
| 4.119€     | 4.119€    |
| 4.119€     | 4.119€    |
| 4.119€     | 4.119€    |
| 4.119€     | 4.119€    |
| 4.119€     | 4.119€    |
| 4.119€     | 4.119€    |
| 4.119€     | 4.119€    |

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

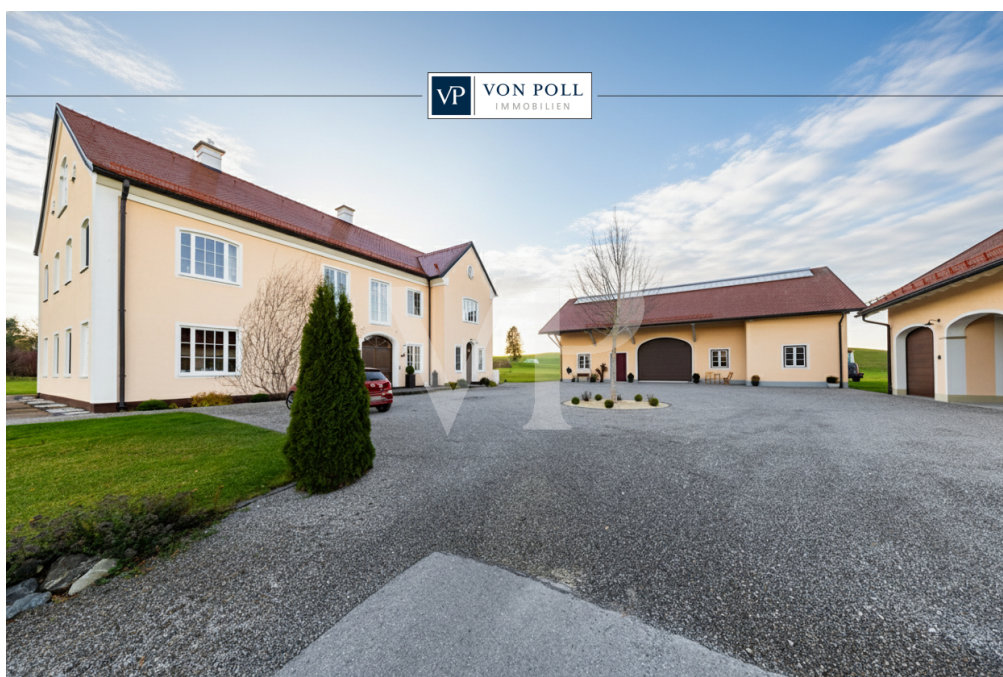
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## La propiedad



Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## La propiedad

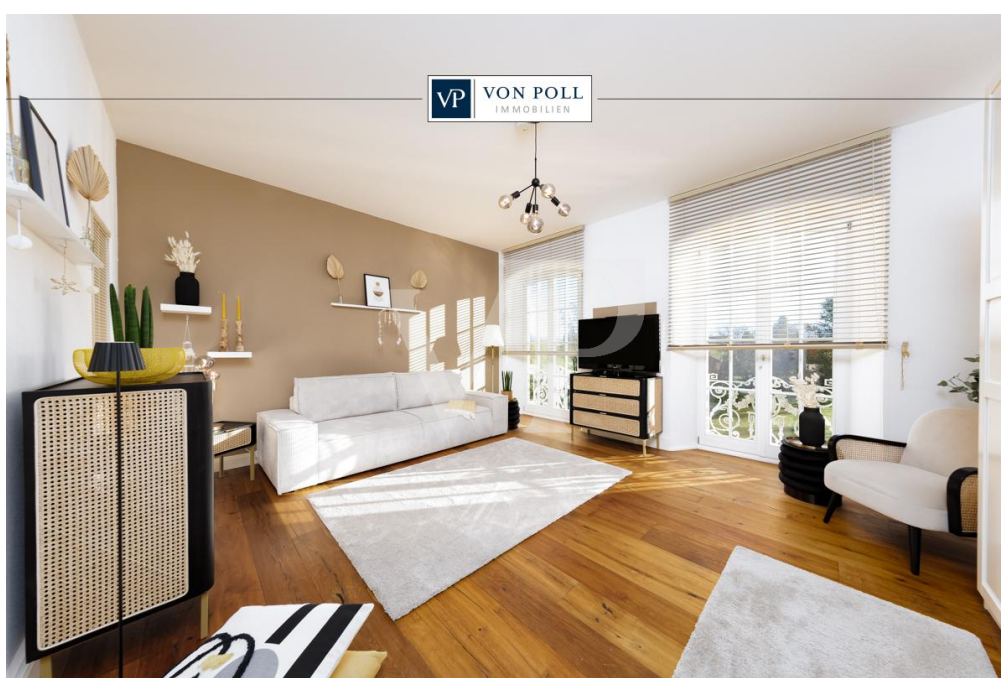


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

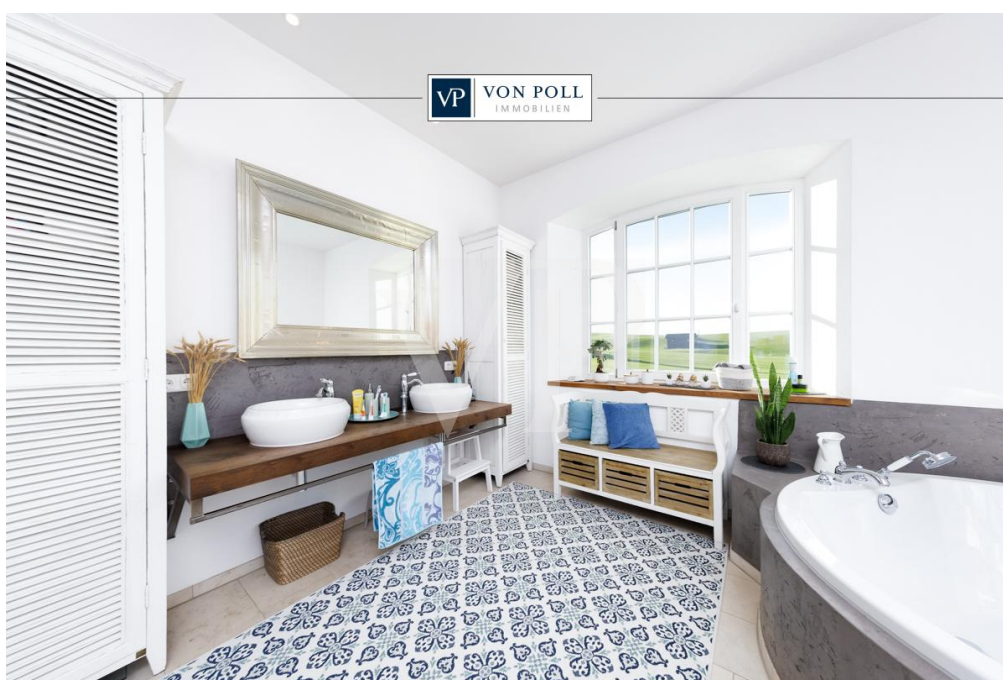
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

**+49 8362 92 30 00**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr 1-3 | 87629 Füssen  
[fuessen@von-poll.com](mailto:fuessen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/fuessen](http://www.von-poll.com/fuessen)

Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Una primera impresión

Aquí, donde el horizonte se abre y la vida encuentra su propio ritmo, se alza una propiedad que combina la vida moderna con la elegancia clásica. Esta finca en la región de Ostallgäu es un refugio para quienes desean combinar naturaleza, espacios abiertos y una vida con estilo, en un entorno tranquilo con magníficas vistas a prados, bosques y colinas ondulantes. Incluso al entrar en el patio de grava clara, se percibe: esta casa tiene carácter. Y está lista para un nuevo capítulo. Construida al estilo tradicional de una casa de campo, la casa solariega es a la vez majestuosa y acogedora. Líneas limpias, detalles cuidados como la forma clásica del tejado y fachadas enlucidas de alta calidad se combinan para crear una arquitectura general armoniosa. A pesar de su apariencia atemporal, fue construida hace solo unos años, con altos estándares de calidad y atención al detalle. En el interior, predominan las habitaciones luminosas y espaciales con impresionantes alturas de techo y vistas abiertas. La luminosa sala de estar con su elegante chimenea constituye el corazón de la casa: un lugar para llegar, relajarse y reunirse. Suelos de madera de alta calidad, suelos de piedra natural y materiales exquisitos garantizan un ambiente tranquilo y acogedor. La cocina abierta con comedor contiguo da a la terraza y al jardín, perfecto para comidas compartidas, veladas de convivencia o desayunos con vistas a la vegetación. Además de varios dormitorios y baños elegantemente decorados, incluido el principal con vistas a la naturaleza, la casa ofrece un amplio espacio para la vida individual: ya sea como despacho, estudio o para invitados. Combina estética y funcionalidad. El jardín extiende el espacio habitable al exterior: espacioso, soleado y en contacto con la naturaleza, ofrece a los niños mucho espacio para jugar y corretear, con una casita de juegos, un tobogán y un arenero. La zona es ideal tanto para tener animales como para el sueño de un huerto. Un lugar que invita a la participación: abierto, tranquilo y enclavado en la naturaleza. Esta casa no es una propiedad convencional, sino un hogar construido con cariño. Ofrece espacio para la vida familiar, un refugio para personas creativas y libertad para todos aquellos que deseen hacer realidad sus ideas. La combinación de encanto rural y modernidad crea un entorno vital que inspira, tanto hoy como en el futuro. La propiedad se complementa con dos dependencias funcionales que simplifican y amplían la vida cotidiana. La dependencia impresiona por su aireado tejado, abundante luz natural y robusta construcción. Ya sea como taller, almacén, sala de juegos o para la cría de animales, sus usos potenciales son diversos. Las amplias puertas enrollables, la buena iluminación y la distribución despejada la hacen ideal para proyectos de artesanía, ideas creativas o aplicaciones agrícolas y comerciales. Frente a la casa se encuentra el sólido complejo de garajes con cuatro amplias plazas de aparcamiento, ideal para coches, remolques, tractores o autocaravanas. La luz natural que entra por las ventanas, el amplio espacio y

su funcionalidad bien pensada lo convierten en mucho más que un simple garaje. El ático superior ofrece un mayor potencial: con una reforma, podría transformarse en alojamiento independiente para invitados, personal o en un tranquilo refugio, con acceso independiente y vistas al patio. Todo el patio está bien cuidado y organizado: con grava, ajardinado y diseñado con líneas limpias. La vista desde la casa al patio delantero transmite una sensación de libertad, estructura y seguridad, perfecta para una vida independiente en el campo.

Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 93.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sebastian Kleinloff

---

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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