

Lengenwang

Maison de campagne pleine de charme – Propriété élégante dans un cadre idyllique et isolé de la région d'Allgäu

CODE DU BIEN: 25062017



PRIX D'ACHAT: 3.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.070 m²

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062017
Surface habitable	ca. 350 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2012
Place de stationnement	4 x Garage

Prix d'achat	3.500.000 EUR
Type de bien	Country houses and manors
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé		
Certification énergétique valable jusqu'au	22.06.2035	Consommation finale d'énergie	93.09 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



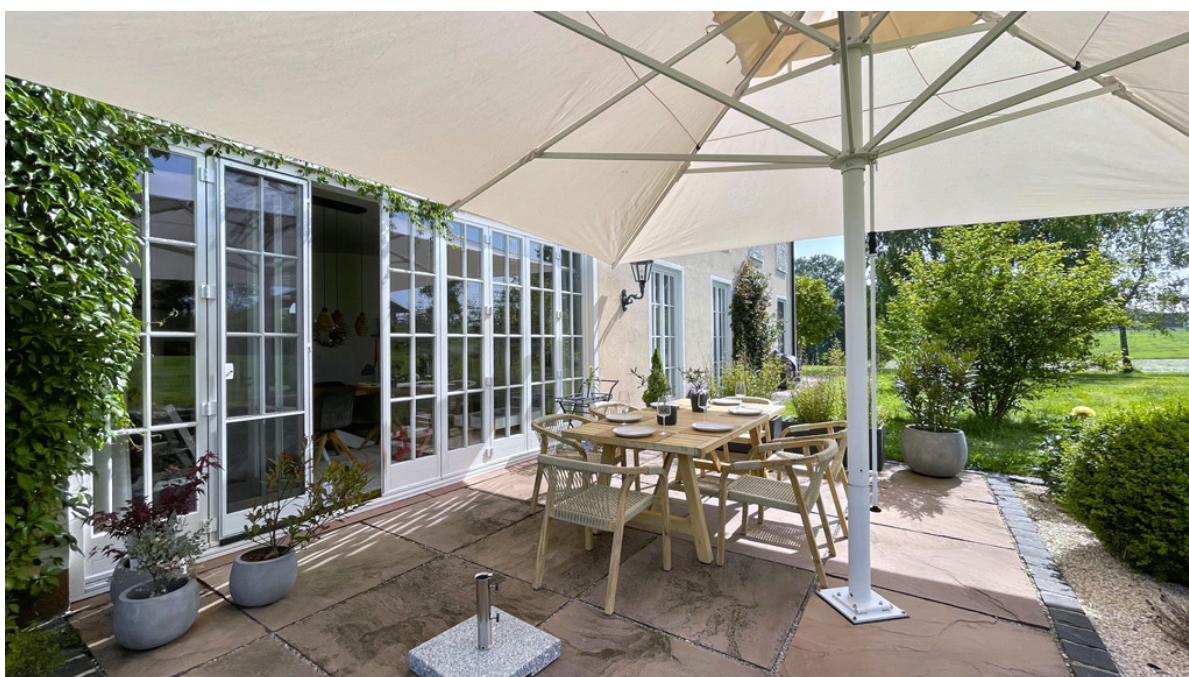
CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Une première impression

Ici, où l'horizon s'étend à perte de vue et où la vie s'écoule à son propre rythme, se dresse une propriété qui allie modernité et élégance classique. Ce domaine de la région d'Ostallgäu est un havre de paix pour ceux qui souhaitent conjuguer nature, grands espaces et style de vie raffiné, dans un cadre serein offrant des vues magnifiques sur les prairies, les forêts et les collines ondulantes. Dès l'entrée dans la cour de gravier clair, on le sent : cette maison a du caractère. Et elle est prête pour un nouveau chapitre. Construite dans le style traditionnel des maisons de campagne, la demeure est à la fois majestueuse et accueillante. Lignes épurées, détails soignés tels que la forme classique du toit et façades enduites de haute qualité s'unissent pour créer une architecture harmonieuse. Malgré son apparence intemporelle, elle a été construite il y a seulement quelques années, avec des exigences de qualité élevées et un souci du détail exceptionnel. À l'intérieur, des pièces lumineuses et spacieuses, aux plafonds hauts et aux perspectives dégagées, dominant. Le salon baigné de lumière, avec son élégante cheminée, constitue le cœur de la maison – un lieu où se retrouver, se détendre et se réunir. Parquets en bois de qualité, sols en pierre naturelle et matériaux raffinés garantissent une atmosphère de vie calme et chaleureuse. La cuisine ouverte, avec son coin repas attenant, s'ouvre sur la terrasse et le jardin – un espace idéal pour partager des repas, des soirées conviviales ou prendre un petit-déjeuner face à la verdure. Outre plusieurs chambres et des salles de bains élégamment aménagées – dont une suite parentale avec vue sur la nature – la maison offre de généreux espaces de vie : bureau, atelier ou chambre d'amis. Elle allie esthétique et fonctionnalité. Le jardin prolonge l'espace de vie vers l'extérieur : spacieux, ensoleillé et en pleine nature, il offre aux enfants un vaste terrain de jeux avec cabane, toboggan et bac à sable. Il se prête également à l'élevage d'animaux ou à la création d'un potager. Un lieu qui invite à la participation – ouvert, paisible et niché au cœur de la nature. Cette maison n'est pas une construction standardisée, mais un véritable havre de paix. Elle offre un espace pour la vie de famille, des espaces de détente pour les créatifs et la liberté pour tous ceux qui souhaitent concrétiser leurs idées. L'alliance du charme champêtre et du confort moderne crée un cadre de vie inspirant – aujourd'hui et pour les années à venir. La propriété est complétée par deux dépendances fonctionnelles qui simplifient et enrichissent le quotidien. La dépendance principale impressionne par sa charpente aérienne, sa luminosité naturelle abondante et sa construction robuste. Atelier, espace de rangement, salle de jeux ou abri pour animaux : ses possibilités sont multiples. Ses grandes portes sectionnelles, son éclairage optimal et son agencement clair en font un lieu idéal pour les loisirs créatifs, les projets artistiques ou encore les activités agricoles et commerciales. En face de la maison se trouve un garage solide avec quatre grandes

places de stationnement, parfaitement adaptées aux voitures, remorques, tracteurs ou camping-cars. La lumière naturelle qui pénètre par les fenêtres, l'espace généreux et la fonctionnalité bien pensée en font bien plus qu'un simple garage. Le grenier offre un potentiel supplémentaire : une fois aménagé, il pourrait être transformé en logement indépendant pour les invités, le personnel ou en un havre de paix, avec accès indépendant et vue sur la cour. Cette dernière est parfaitement entretenue et organisée : gravillonnée, paysagée et conçue avec des lignes épurées. La vue depuis la maison sur le jardin avant procure un sentiment de liberté, de structure et de sécurité, idéal pour une vie indépendante à la campagne.

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25062017 - 87663 Lengenwang

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com