

Röthenbach (Allgäu)

Rarität im Westallgäu - viel Land mit Altbestand -

CODE DU BIEN: 26062015



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 25.087 m²

CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

- **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: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26062015	Prix d'achat	350.000 EUR
Surface habitable	ca. 170 m²	Type de bien	Aire de services
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1890	État de la propriété	Démolition


CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2036	Consommation d'énergie	331.70 kWh/m²a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Wir bilden aus
2024

BELLEVUE
Best Property
Allgäu
2026

Allgäu
MARKEN
PARTNER

Kerberos Compliance
GmbH - Status
Online-Kerberos-Certification
2024

CITY
MANAGEMENT
KEMPTEN

DEKRA
Service

Capital
MAGAZIN
FRANKFURT AM MAIN
TOP-MÄKLER FRANKFURT AM MAIN
2025
★★★★★
von Poll Immobilien

FOCUS
TOP
NACHFOLGER
ANWÄUSER
2025

VP
★★★★★

STEFAN
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN

SZ Institut
Innovativste
Unternehmen
2025
von Poll
Immobilien GmbH

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Une première impression

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 m² – 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.

CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Détails des commodités

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 m².

CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

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