

Wiggensbach

?? ?????????? ?????????????? ??? ????????

???????? ??????????: 25062018MM



???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 8.600 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

?? ??? ????

????????? ??????????	25062018MM
???????????	ca. 160 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	8
?????????? ????	5
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1977
????? ??????????????	3 x ???????

????? ????????	1.290.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
???????????	???????
???????	WC ???????????, ?????, ????, ??????????????, ??????, ????????

????????? ??????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???? ????????????	14.06.2035
?????????????????	
???????? ???	
???? ????????????	????

???????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ????????	206.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
???? ????????????????	1977
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

?? ???????



????????? ??????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

?? ???????



????????? ??????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

?? ???????



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.". In the background, a laptop and a tablet are shown displaying the Von Poll website, which includes property details and market price information. To the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll logo and the text "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." followed by a bulleted list of questions and a call to action: "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." The Von Poll website URL "www.von-poll.com" is at the bottom.

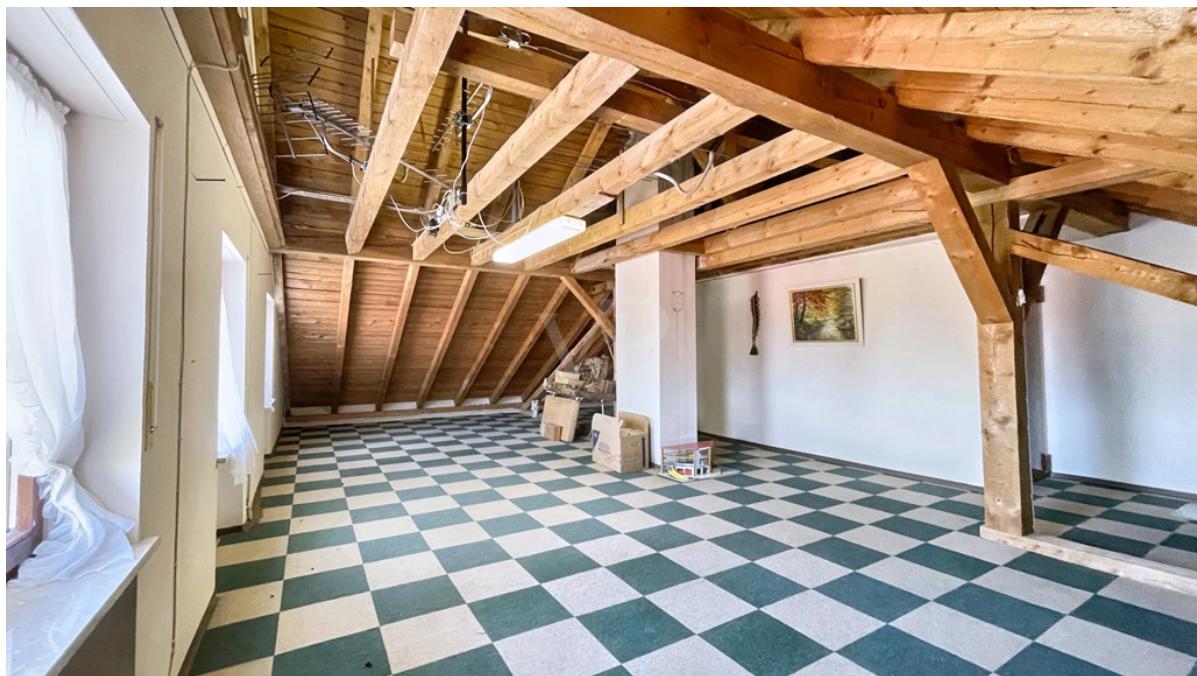
???????? ?????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

?? ???????



????????? ??????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

?? ????????



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

???????? ?????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

## ??? ????? ????????

????? ??????? ?? ?? ??????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ???????????  
????????????? ?????????????????! ??????????? ?? ??? ?????? ?????, ???? ??  
????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ??? ???  
????????? ??? ??????, ??? ?????????????? ?? ??? ????? ??????????. ???, ??? ?????  
????????? «?? ?????????? ?????????????? ?? ??????», ?????????? ?????? ?? ??????  
?? ?????? ?????????? ?????? - ??? ??? ?????????? ??? ??? ?????? ??????  
????? ?????????? ?????? 8.600 ?.?, ?? ??????, ?????? ?????, ???  
????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ????. ??? ?????  
????? ?????????? ?????????? ?????????, ??? ?????????????? ?????????? ?????? ???  
????? ??? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ??? ?? - ???? ?? ?????????? ??????????  
????????? ?????????. ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????  
????????? ??? ??????: ? ?????????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ??????  
????????? ??? ??????, ?????????? ? ?????? ??????????, ??????????, ?????????? ??????  
????????? - ???? ??? ??????, ?????????????? ??? ?????? ??? ??????????????. ?? ??????????  
????? ?????????? ??? ?????????? ? ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ??? ?????? ??? ??????  
?? ?????? ????? 2,50 ?. ? ??????????; ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ??????????  
- ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ????. ??????????  
?? ?????? ??? ??? ??? ??? ?????? ??? ?????? ?? ??????????, ?????????? ??? ?????. ??? ??  
????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? - ?????????? ??? ??????. ??? ?????!  
????????? ??? ?????????? ??? ?? ??? ?????? ??? - ??? ?????????????? ??? ??????? ????

????????? ??????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

## ????????????????? ??? ????????

- eigene Biokläranlage für Abwasser
  - 2 Quellen zur Wasserversorgung
  - Rollläden
  - Garage am Haupthaus mit elektrischem Torantrieb
  - Wirtschaftstrakt mit 3 Pferdeboxen und großer Lagerfläche dem Haupthaus angegliedert
  - Notstromaggregat
  - Deckenhöhe EG und OG: jeweils 2,50 m, UG: 2,25 m
  - ausbaufähiges Dachgeschoss
  - diverse Außenstellplätze
  - 8.600 m<sup>2</sup> Weidefläche: reicht nach Selbstauskunft der Eigentümer für die Versorgung von 3 Pferden pro Jahr
  - sehr großer Boxenstall mit drei weiteren Pferdeboxen, weiterer Lagerfläche und zwei Garagen für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorhanden
  - Platz für die Errichtung einer Reithalle vorhanden
- Modernisierung:
- 2020: teilweise Fenster (dreifachverglast)
  - 2016 Hausdach wurde komplett neu eingedeckt
  - 2005: Heizung
  - Edelstahlleitungen bis ins Bad verlegt
  - 1995: Stadl vergrößert
  - Fassadendämmung an der Nord-Ost Seite

???????? ?????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

## ??? ??? ??? ?????????

Am Fuße des Blenders (1.072 ü.NN) gelegen befindet sich die Gemeinde Wiggensbach mit ihren beiden Ortsteilen Ermengerst und Westenried, ländlich und dennoch relativ stadtnah, denn sie ist nur etwa 8 Kilometer nord-westlich von Kempten (Allgäu) entfernt. Mit ihren ca. 5.040 Einwohnern zählt sie zu den größeren Gemeinden im Landkreis Oberallgäu.

Auf dem Marktplatz im Ortskern unmittelbar neben der katholischen Kirche „St. Pankratius“ bietet Ihnen einmal wöchentlich -immer mittwochs- der Wochenmarkt die Möglichkeit zum Kauf regionaler Produkte. Des Weiteren entführt Sie das Bauernmuseum im Wiggensbacher Informationszentrum (WIZ) in die geschichtliche Vergangenheit des Ortes.

Ein reges Vereinsleben bietet Ihnen die Möglichkeit sich sportlich, musisch oder kulturell zu betätigen. Auf einer 27-Loch-Anlage macht Wiggensbachs Golfplatz den höchsten Abschlag Deutschlands möglich. Ein Freibad, ein Hallenbad im Kapellengarten, zahlreiche Wander- und Radwege runden das Freizeitangebot neben Abteilungen wie Aerobic, Badminton, Boxen, Gymnastik, Leichtathletik, Ski, Tennis, Tischtennis, Turnen, Volleyball ab.

Bräuche wie das Narrenbaum schmücken am 06.01., das Aufstellen des Maibaumes am 01.05. sowie der Andere Advent in der Katholischen Pfarrkirche zählen bereits seit mehreren Jahren zu festen Veranstaltungen innerhalb der Gemeinde.

In Wiggensbach ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus finden Sie mehrere Physiotherapeuten, einen Zahnarzt sowie eine Apotheke vor.

An Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt. Wiggensbach bietet Ihnen einen Edeka, die Bio-Schau-Käserei, welche man auch besichtigen kann, mehrere Bäckereien sowie die mehrfach zertifizierte Metzgerei Schuster im Ortsteil Ermengerst.

Eine im Jahr 2018 neu erbaute Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortskern fest verankert.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 8 km
- Oberstdorf: 47 km
- Memmingen: 34 km
- München: 133 km
- Schloss Neuschwanstein: 57 km
- Lindau (Bodensee): 64 km
- Memmingen Flughafen: 43 km

???????? ?????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 206.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ??????????: 25062018MM - 87487 Wiggensbach

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

André Steidle

---

Roßmarkt 2, 87700 Memmingen

Tel.: +49 8331 - 49 84 88 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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