

Wiggensbach

# Bajorország legkisebb ménesfarmja

VP azonosító: 25062018



VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 8.600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Áttekintés

VP azonosító	25062018
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	1.290.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	206.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977



VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



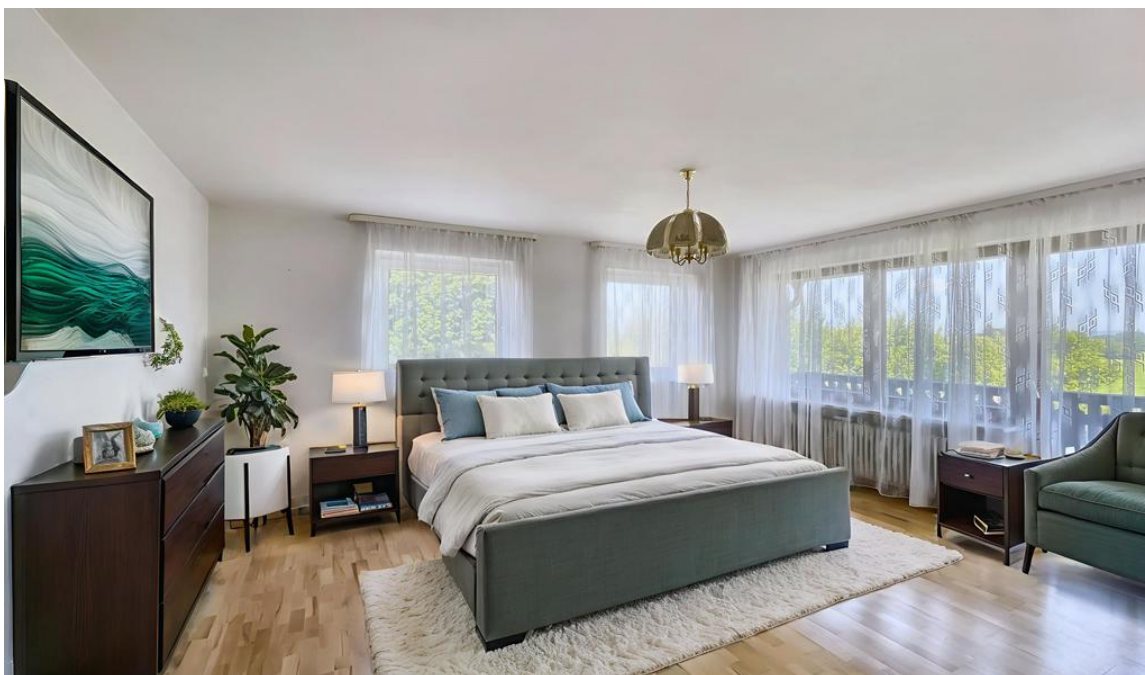
VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Az ingatlan



A smartphone displaying a QR code and a tablet displaying a real estate website. The smartphone screen shows a blue background with a white QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a real estate website with various data points and charts.

**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)



VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

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

VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Az első benyomás

Üdvözljük egy igazán különleges birtokon, amely végtelen lehetőségeket kínál az önmegvalósításra! Festői tájban megbúvó ez az egyedülálló ménes igazi gyöngyszem a lókedvelők, az individualisták és a vizionáriusok számára. Itt, ahol egykor "Bajorország legkisebb ménese" volt, ma is átérezheti a letűnt korok varázsát – és egy pezsgő jövő lehetőségét! A körülbelül 8600 m<sup>2</sup>-es tágas területen többek között hat jól karbantartott istálló várja, hogy újra megteljen élettel. Akár ambiciózus hobbilovas, profi lótulajdonos, vagy egyszerűen csak természetkedvelő, akinek szívügye az állatok – ez a birtok ideális feltételeket kínál. De ez a birtok nem csak a lórajongók álma: Az istállókban található tágas tárolóhely garázsokkal, amelyek alkalmasak hintók, felszerelések vagy klasszikus autók tárolására, számos lehetőséget nyit meg – legyen szó hobbiról, kézművességről vagy bérletről. A meglévő épületek teret kínálnak a kreatív ötleteknek: bővítés, stúdió, vendégszállás, vagy egyszerűen egy idilli otthon lélekkel és történelemmel, 2,50 m magas belmagassággal. A helyszín? Természetközeli, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező – ideális menedékhely, amely igazi életminőséget kínál. Valósítsa meg álmait a vidéki élettel karakterrel, történelemmel és szenvedéllyel. Ez a farm nem csak történeteket mesél – várja a következőt. A tiéd! Foglaljon időpontot megtekintésre most – és szeressen bele egy darab bajor örökségbe!



VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Részletes felszereltség

- 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 m² 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

**VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach**

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.



VP azonosító: 25062018 - 87487 Wiggensbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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