

Lengenwang

# Lélekkel teli vidéki ház – Stílusos birtok álomszerű, félreeso helyen az Allgäu régióban

VP azonosító: 25062017



VÉTELÁR: 3.500.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 350 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 6.070 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

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

VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25062017               |
| Hasznos lakótér       | ca. 350 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 8                      |
| Hálósobák             | 5                      |
| Fürdoszobák           | 3                      |
| Építés éve            | 2012                   |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Garázs             |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 3.500.000 EUR                                                             |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 150 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat                       |

VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés                  |
| Energiaforrás                                     | Pellet                      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.06.2035                  |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésu<br>(pellet) |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 93.09 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2012                |

VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az ingatlan



**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: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## 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: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Az első benyomás

Itt, ahol a horizont szélesre tárul, és az élet megtalálja a saját ritmusát, áll egy olyan ingatlan, amely a modern életstílust ötvözi a klasszikus eleganciával. Ez az Ostallgäu régióban található birtok menedékhely azok számára, akik a természetet, a nyitott tereket és a stílusos életet szeretnék egyesíteni – nyugodt környezetben, csodálatos kilátással a rétekre, erdókra és lankás dombokra. Már a világos színű kavicsos udvarba lépve is érezhető: ennek a háznak karaktere van. És készen áll egy új fejezetre. A hagyományos vidéki ház stílusban épült kúria egyszerre impozáns és hívogató. A tiszta vonalak, a gondosan kidolgozott részletek, mint például a klasszikus tetőforma, és a kiváló minőségű vakolt homlokzatok harmonikus összképet alkotnak. Időtlen megjelenése ellenére mindössze néhány évvel ezelőtt épült – magas minőségi igényekkel és a részletekre való odafigyeléssel. Belül világos, tágas szobák dominálnak lenyugózó belmagassággal és nyílt kilátással. A fényárban úszó nappali elegáns kandallóval alkotja az otthon szívének – egy helyet, ahol megérkezhetünk, kapcsolódhatunk és összegyűlhetünk. A kiváló minőségű fa padlóburkolatok, a természetes kőburkolatok és a kiváló anyagok nyugodt és meleg lakókörnyezetet biztosítanak. A nyitott konyha étkezővel együtt a teraszra és a kertre nyílik – tökéletes közös étkezésekhez, kellemes estékhez vagy reggelihez, kilátással a zöld környezetre. A számos hálószoba és a stílusosan berendezett fürdőszobák – köztük egy természetre néző fürdőszoba – mellett a ház tágas teret kínál az egyéni életvitelhez: akár dolgozószobaként, stúdióként, akár vendégek számára. Az esztétikát ötvözi a funkcionalitással. A kert kiterjeszti a kültéri lakóteret: tágas, napos és természetközeli, rengeteg helyet kínál a gyerekeknek a játékhoz és a hancúrozáshoz – játszóházzal, csúszdával és homokozóval. A terület egyaránt alkalmas állatok tartására vagy egy veteményeskert álmának megvalósítására. Egy olyan hely, amely részvételre csábít – nyitott, békés és a természetben megbúvó. Ez a ház nem egy sablonos ingatlan, hanem egy szeretettel kialakított otthon. Teret kínál a családi életnek, elvonulásokat a kreatív egyéneknek és szabadságot mindazoknak, akik szeretnék megvalósítani ötleteiket. A vidéki báj és a modern tartalom kombinációja olyan lakókörnyezetet teremt, amely inspirál – ma és az elkövetkező években is. Az ingatlant két funkcionális melléképület egészíti ki, amelyek leegyszerűsítik és kibővítik a mindennapi életet. A melléképület lenyugózik a légi szerkezetét, a bőséges természetes fényt és a robusztus szerkezetet. Akár muhelyként, tárolóhelyiségként, játszószobaként vagy állattenyésztésre használják, a felhasználási lehetőségei sokrétűek. A nagy redonyos kapuk, a jó világítás és a világos elrendezés ideálissá teszi kézműves projektekhez, kreatív ötletekhez, vagy mezőgazdasági és kereskedelmi alkalmazásokhoz. A házzal szemben található a masszív garázkomplexum négy nagy parkolóhellyel – tökéletesen alkalmas autók, utánfutók, traktorok vagy lakóautók

számára. Az ablakokon keresztül bejutó természetes fény, a bőséges tér és az átgondolt funkcionalitás több, mint egy egyszerű garázs. A felette lévő padlás további lehetőségeket kínál: átalakítással különálló szálláshelyé alakítható a vendégek, a személyzet számára, vagy egy csendes pihenőhelyé – függetlenül megközelíthető és kilátással az udvarra. Az egész udvar jól karbantartott és rendezett – kavicsos, parkosított és tiszta vonalakkal kialakított. A házból az elokertre nyíló kilátás a szabadság, a strukturáltság és a biztonság érzetét kelti – tökéletes egy független vidéki élethez.

VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25062017 - 87663 Lengenwang

## 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)