

Lengenwang

Landhausglück im Grünen – kernsaniert, autark und voller Charme

V.azonosító: 2647716

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 195 m² • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 6.000 m²

VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang



Áttekintés



Az ingatlan



Áttekintés: Energia adatok



Az első nyomás



Részletes felszereltség



Minden a helyszínről



További információk / adatok



Kapcsolattartó

VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

Áttekintés

VP azonosító	26477016
Hasznos lakótér	ca. 195 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1948
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhelyek, Garázs

Vételár	Érdeklodésre
Ház	Családi ház
Juttatás	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Teljesköruen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 130 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Sauna, Kandalló, Garázs / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

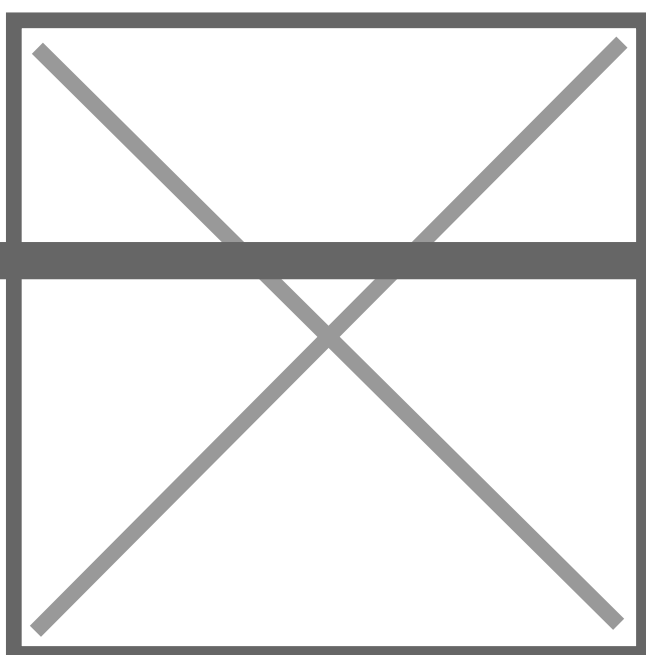
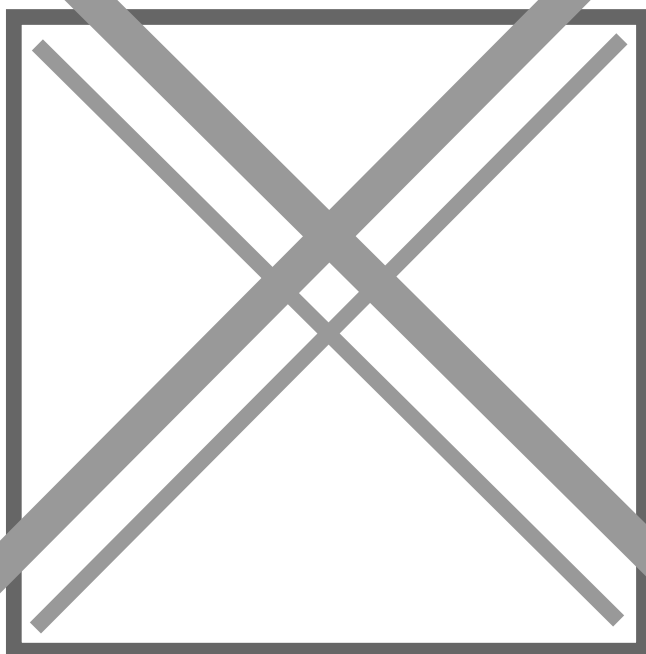
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	fa
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.06.2036
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	165.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági csoport / Energetikai tanúsítvány	F
Évesítési év az energiatanúsítvány szerinti	1948

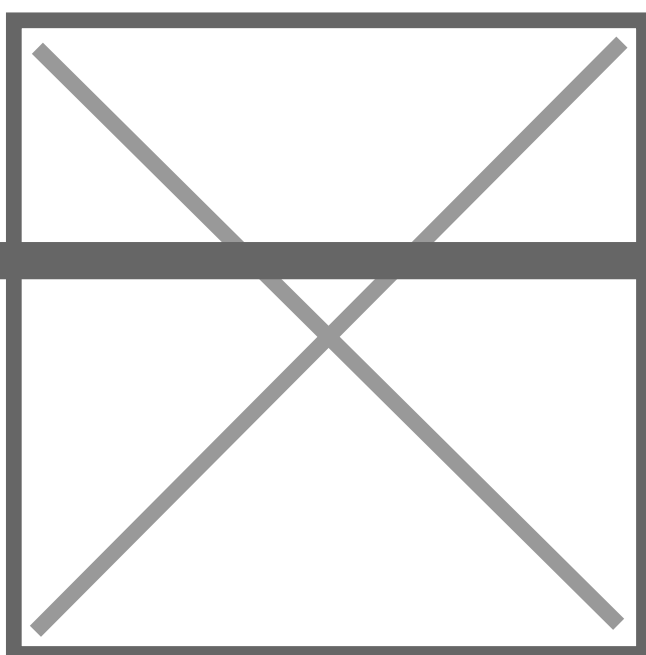
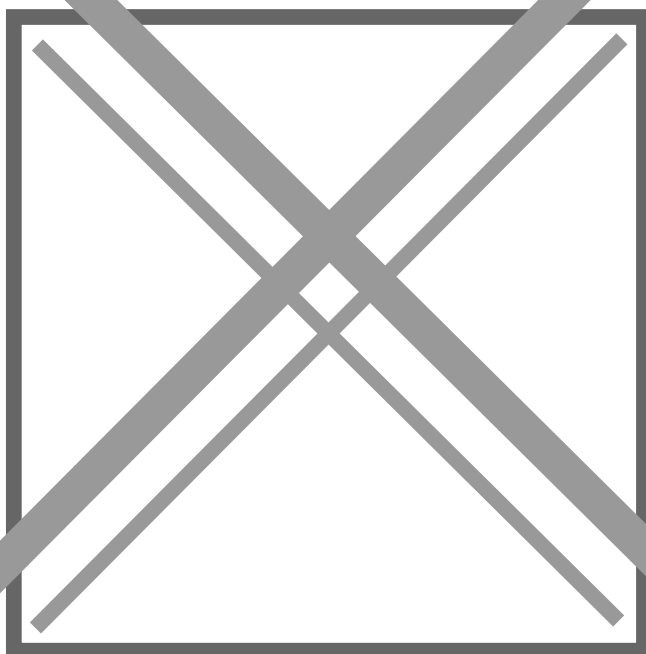
VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

Az ingatlan



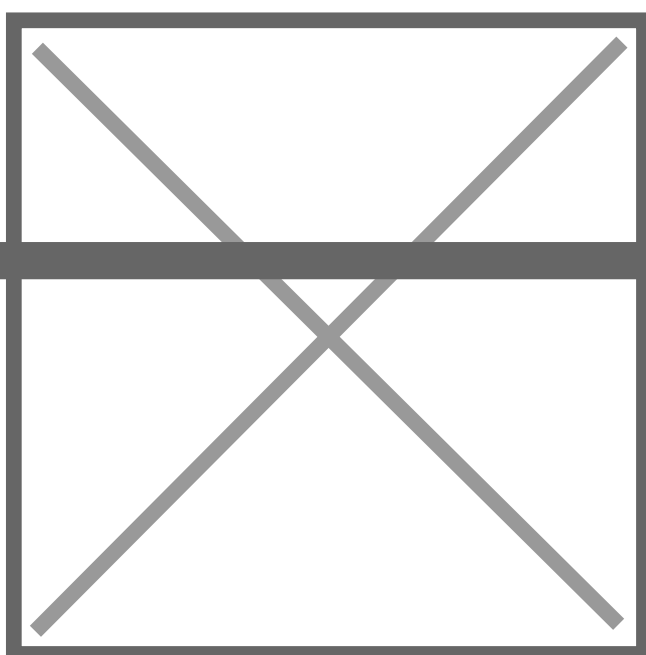
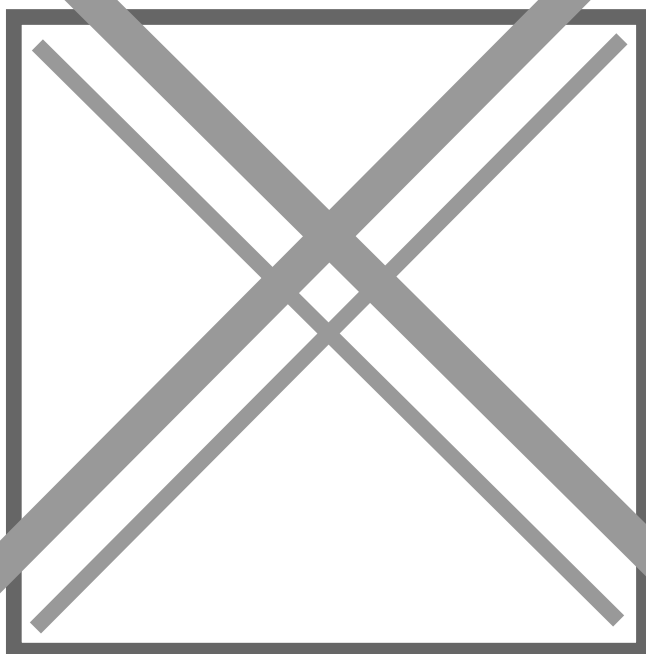
VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

Az ingatlan



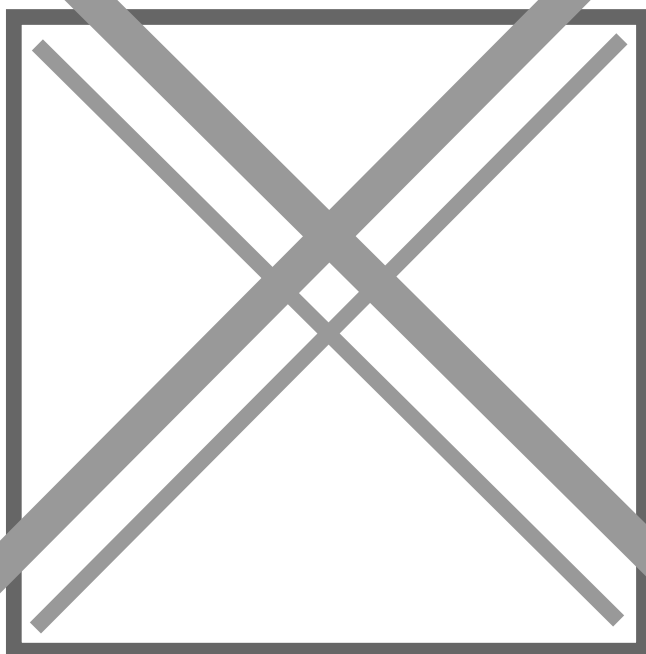
VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

Az ingatlan



VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

Az ingatlan



VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

Az also benyomás

Dieses außergewöhnliche Anwesen überzeugt durch seinen besonderen Landhauscharme, die ruhige Lage und das großzügige Grundstück mit altem Baumbestand. Bereits von außen präsentiert sich das Haus mit einem klassischen Holzfassaden im Obergeschoss, hellem Putz im Erdgeschoss, Satteldach und einem Balkon im alpinen Stil. Die Architektur vermittelt sofort ein warmes, gemütliches und zugleich hochwertiges Wohngefühl.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight. Das Haus liegt eingebettet in eine weitläufige Gartenanlage mit großen Rasenflächen, ausgewachsenem Baumbestand und mehreren liebevoll angelegten Sitz- und Ruhebereichen. Die großzügige Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien, während separate Liegeflächen im Garten zusätzlichen Erholungswert schaffen. Ein kleiner, charmanter Bach fließt unmittelbar am Haus vorbei und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Anwesens – ein Ort, an dem Natur, Ruhe und Geborgenheit spürbar werden. Durch die grüne Umgebung entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre und ein naturnahes Wohnambiente.

Im Inneren setzt sich der ländlich-gemütliche Stil fort. Die Wohnräume sind geprägt von warmen Holzelementen, hellen Wandflächen und einer behaglichen Atmosphäre. Der Wohnbereich wirkt großzügig und einladend, mit gemütlicher Sitzzecke, Holzschränken und direktem Bezug zum klassischen Landhausstil. Der Essbereich ist ebenfalls freundlich gestaltet und bietet ausreichend Platz für Familie und Gäste.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der großzügige Wellnessbereich mit Sauna/Infrarotkabine, hochwertigem Waschtisch und wohnlicher Gestaltung. Dieser Bereich verleiht dem Haus zusätzlichen Komfort und schafft einen privaten Rückzugsort zum Entspannen.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und harmonisch mit warmem Bodenbelag, großem Bett und Blick ins Grüne. Auch der offene Flur- bzw. Galeriebereich im Obergeschoss wirkt hell und wohnlich und bietet durch den Zugang zum Balkon einen schönen Bezug zum Außenbereich.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit viel Charakter, großzügigem Platzangebot und einem außergewöhnlich schönen Garten. Die Kombination aus alpenländischem Baustil, gemütlicher Innenausstattung, Wellnessbereich und naturnaher Grundstückslage macht diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die Ruhe, Privatsphäre und ein wohnliches Zuhause mit besonderem Charme suchen.

VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

Részletes felszereltség

- umfassende Kernsanierung im Jahr 2021
- Sauna/Infrarotkabine im Wellnessbereich
- eigene Wasserquelle auf dem Grundstück
- PV-Anlage mit ca. 12 kWp Leistung
- Batteriespeicher mit ca. 10 kWh Kapazität
- moderne Netzwerkverkabelung
- Möglichkeit zur vollständig autarken Nutzung
- eingezäuntes Grundstück
- Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze
- Gäste-Bad / Gäste-WC
- voll unterkellert
- im Erdgeschoss Deckenstrahlungsheizung und zusätzlich Fußbodenheizung
- im Dachgeschoss Fußbodenheizung
- am Wasser und Abwasser angeschlossen

VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

Minden a helyszínról

Die Gemeinde Lengenwang (LZ 87663) liegt im südlichen Ostallgäu und zählt zu den besonders naturnahen Wohnorten der Region. Eingebettet in die reizvolle Allgäuer Voralpenlandschaft verbindet Lengenwang ländliche Idylle mit einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Die Nähe zu den Alpen, zahlreichen Seen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht den Ort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

Das Ortsbild wird von gepflegten Wohnanlagen, traditionellen Allgäuer Häusern sowie einer lebendigen Dorfgemeinschaft geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung sowie verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich direkt im Ort oder in den nahegelegenen Städten Seeg, Füssen und Marktoberdorf.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet das ganze Jahr über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren, Langlaufen oder Wintersport – die Region überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität. Die bekannten Allgäuer Seen sowie die Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau sind in kurzer Zeit erreichbar und unterstreichen den besonderen Wohnwert der Lage.

Wegen der gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zählt Lengenwang zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Ostallgäu.

VERKEHR

Der Ort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Bahnhof Lengenwang: Bahnverbindungen Richtung Füssen, Marktoberdorf, Kaufbeuren und München

Bundesstraße B12: schnelle Verbindung Richtung Kempten, Kaufbeuren und München

Autobahnanschluss A7 (Füssen): gute Anbindung Richtung Ulm und Würzburg

Busverbindungen: regelmäßige Linien in die umliegenden Gemeinden und Städte

Radwege: Anschluss an das gut ausgebaute Radwegenetz im Ostallgäu

Flughäfen

Memmingen ca. 65 km

Innsbruck (A) ca. 120 km
Friedrichshafen ca. 105 km
München ca. 135 km

INFRASTRUKTUR

Lengenwang verfügt über eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie verschiedenen Dienstleistungsbetrieben. Weitere umfangreiche Einkaufs- und Freizeitangebote befinden sich in Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren.

Ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche kulturelle und traditionelle Veranstaltungen sorgen für eine hohe Lebensqualität und ein lebendiges Miteinander.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG

Kindergarten Lengenwang

Grundschule Lengenwang

Weiterführende Schulen in Seeg, Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren

Realschulen und Gymnasien in Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren

Hochschule Kempten

Universitäten unter anderem in Augsburg, München und Innsbruck

ENTFERNUNGEN

bis Füssen ca. 15 km / 15 Minuten

bis Marktoberdorf ca. 20 km / 20 Minuten

bis Seeg ca. 6 km / 8 Minuten

bis Hopfen ca. 18 km / 20 Minuten

bis Forggensee ca. 18 km / 20 Minuten

bis Schloss Neuschwanstein ca. 20 km / 25 Minuten

bis Kempten ca. 35 km / 35 Minuten

bis Garmisch-Partenkirchen ca. 65 km / 75 Minuten

bis München ca. 135 km / ca. 1 Stunde 45 Minuten

bis Memmingen Flughafen ca. 65 km / ca. 55 Minuten

bis Innsbruck (A) ca. 120 km / ca. 1 Stunde 40 Minuten

VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

További információ / adatok

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die vdp Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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 erhalten (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 Irrtümern. 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

Interessenten kontaktieren: info@vdp-poll.de

VP azonosító: 26477016 - 87663 Lengenwang

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartóhoz:

Sebastian Kleinle

Bahnhofstr. 1-3, 87629 Füssen

Tel: +49 8362 – 9120 00

E-Mail: fuessen@von-poll.com

Von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásán

www.von-poll.com