

Röthenbach (Allgäu)

Rarität im Westallgäu - viel Land mit Altbestand -

Codice oggetto: 26062015



PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 25.087 m²

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26062015	Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Superficie netta	ca. 170 m ²	Casa	Area di servizio
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1890	Stato dell'immobile	Smantellamento

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2036	Consumo energetico	331.70 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1890

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La proprietà



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

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26062015 - 88167 Röthenbach (Allgäu)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com