

Wangen im Allgäu

# Hochwertiges Familiendomizil in exklusiver Aussichtslage - Berger Höhe

*Codice oggetto: 26258008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 634 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

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

**Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26258008</b>
Superficie netta	<b>ca. 255 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>8</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1967</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.295.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2020</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 64 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	20.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2030	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



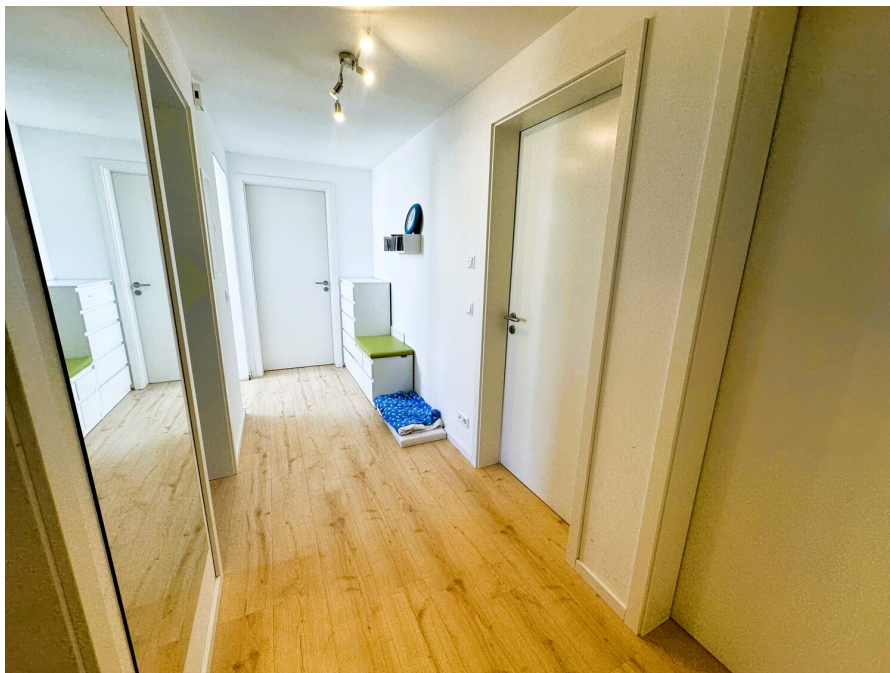
Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



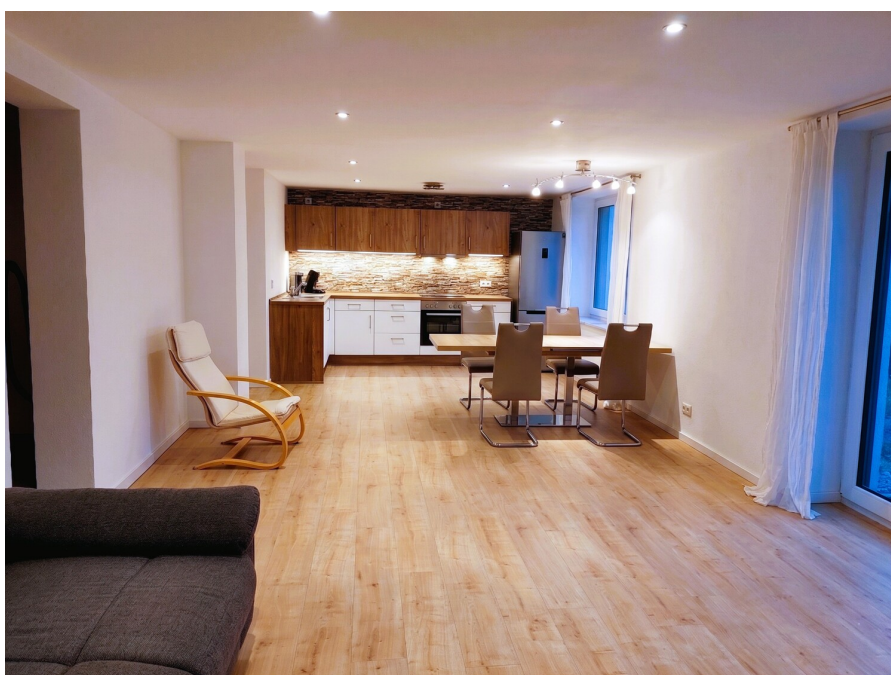
Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu

## La proprietà



**Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

## Una prima impressione

Willkommen auf der Berger Höhe – einem Zuhause, das modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und exklusiven Komfort auf einzigartige Weise vereint.

Es gibt Orte, die man betritt und sofort spürt: Hier möchte ich bleiben. Dieses außergewöhnliche Familiendomizil vereint stilvolle Architektur, moderne Nachhaltigkeit und ein Wohngefühl, das jeden Tag besonders macht. In exklusiver Aussichtslage auf der begehrten Berger Höhe erwartet Sie ein Zuhause, das Ruhe, Geborgenheit und Luxus auf beeindruckende Weise verbindet.

Auf rund 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit acht großzügigen Zimmern, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einer Atmosphäre, die Wärme und Eleganz perfekt vereint. Die offene Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem gekocht, gelacht und gemeinsam gelebt wird. Große Fensterfronten holen die Natur direkt ins Haus und eröffnen traumhafte Ausblicke ins Grüne und auf die Allgäuer Bergwelt.

Besonders beeindruckend ist die Kombination aus modernem Wohnkomfort und energieeffizienter Bauweise. Die hochwertige Kernsanierung nach KfW-85-Standard, Erdwärme, Fußbodenheizung sowie Dreifachverglasung sorgen nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für ein zukunftssicheres Zuhause mit Energieeffizienzklasse A+.

Das Obergeschoss wird zur privaten Rückzugsoase: ein stilvoller Masterbereich mit Ankleide, luxuriösem Badezimmer und traumhaftem Bergblick schafft Hotel-Feeling im eigenen Zuhause. Die neu integrierte Sauna mit Infrarotfunktion verwandelt den Alltag in pure Entspannung.

Ein weiteres Highlight ist die separate Einliegerwohnung – ideal für Gäste, Familienangehörige oder als attraktive Möglichkeit für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Auch das Umfeld lässt keine Wünsche offen: Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Gleichzeitig genießen Sie hier eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Es ist ein Ort für Erinnerungen. Für gemeinsame Momente. Für ein Leben mit Stil, Freiheit

**und Zukunft.**

**Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen - wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für weitere Details und einem Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

## **Dettagli dei servizi**

**Besondere Ausstattungsmerkmale:**

• **2020 Kernsanierung:**

Vollständige Erneuerung sämtlicher Wasser- und Elektroleitungen im gesamten Gebäude, zusätzlich wurde das Dachgeschoss vollständig abgetragen und neu errichtet

- **2020 energetisch grundsaniert auf KfW-85 Standard**
- **Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung**
- **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**
- **Moderne Wohnraumküche mit hochwertigen Markengeräten**
- **3 Bäder**
- **bodentiefe Fenster**
- **PV und Solar ist vorbereitet**
- **Anschluss Wallbox in der Garage ist vorbereitet**
- **Bio-Vinylbodenbeläge verklebt**
- **Kaminofen im Wohnbereich**
- **elektrische Jalousien im EG**
- **elektrische Rollläden im DG**
- **2024 Einbau Sauna mit Infrarot und LED**
- **Doppelcarport**
- **Stellplatz**
- **Gartenparadies für die ganze Familie**
- **traumhafter Blick auf die Allgäuer Bergwelt (Hochgrat, Teile der Nagelfluhkette)**

**Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

## **Tutto sulla posizione**

Wangen im Allgäu besticht als lebenswerte Stadt mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur, die insbesondere Familien und Berufstätige mittleren Alters anzieht. Die Stadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die von einer hochwertigen Gesundheitsversorgung über starke Bildungseinrichtungen bis hin zu einer sehr guten Verkehrsanbindung reicht. Diese Kombination macht Wangen im Allgäu zu einem idealen Ort, an dem Familien nicht nur heute, sondern auch morgen bestens aufgehoben sind.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Einrichtungen, die das Leben für Familien besonders angenehm gestalten. In fußläufiger Nähe finden sich renommierte Bildungseinrichtungen wie der Katholische Kindergarten St. Verena und der Waldorfkindergarten, die bereits für die Kleinsten eine liebevolle und fördernde Umgebung bieten. Die Freie Waldorfschule sowie die Talanderschule sind nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen eine hochwertige schulische Ausbildung in familiärer Atmosphäre. Die Nähe zur Berger-Höhe-Schule und zum Rupert-Neß-Gymnasium erweitert das Bildungsangebot und schafft vielfältige Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Mit einer Vielzahl an Kindergärten und Schulen in einem Radius von nur 5 bis 9 Minuten zu Fuß, ist der tägliche Schulweg sicher und bequem zu meistern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: So sind die Bushaltestellen Wangen Grüntenweg / Hädrichweg und Wangen Rindalphornweg in nur etwa 2 Minuten zu Fuß erreichbar, während der Bahnhof Wangen(Allgäu) in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Auch die Gesundheitsversorgung ist für Familien optimal gewährleistet. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in angenehmer Nähe, sodass medizinische Betreuung schnell und unkompliziert erreichbar ist. Die Staufen Apotheke und die Engel-Apotheke sind in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar, während zahlreiche Fachärzte innerhalb von 10 bis 14 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für weiterführende medizinische Versorgung stehen die Fachkliniken Wangen und die Oberschwabenklinik Wangen in rund 25 Minuten Entfernung bereit.

**Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Parks und Spielplätze an, die Kindern Raum für Bewegung und Abenteuer schenken. Der Spielplatz an der Vogesenstraße ist nur 3 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie die Sporthalle der Waldorfschule, die vielfältige sportliche Aktivitäten ermöglicht. Die Berger Höhe Aussichtsplatte und der Alte Friedhof laden zu erholsamen Spaziergängen in naturnaher Umgebung ein.**

**Insgesamt präsentiert sich Wangen im Allgäu als ein Ort, der Familien ein sicheres, geborgenes und zukunftsorientiertes Zuhause bietet. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Bildungsmöglichkeiten, umfassender Gesundheitsversorgung und attraktiven Freizeitangeboten macht diesen Standort zu einem idealen Lebensraum, in dem sich Eltern und Kinder gleichermaßen wohlfühlen und gemeinsam wachsen können.**

**Codice oggetto: 26258008 - 88239 Wangen im Allgäu**

## **Partner di contatto**

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

**Sylvia Ruchti**

---

**Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg**

**Tel.: +49 751 - 35 90 88 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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