

**Wolfegg / Alttann (Württemberg)**

# Idyllisches Refugium mit Alpen-Charme: Kleines Einfamilienhaus auf traumhaftem Gartengrundstück

**Codice oggetto: 26258010**



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 701 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)**

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

**Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26258010	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 74 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	legno
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 34 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1980		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Fonte di alimentazione	Elettrico
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)

## La proprietà



Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)

## La proprietà



Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)

## La proprietà



Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)

## La proprietà



Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)

## La proprietà



Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)

## La proprietà



Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)

## La proprietà



**Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)**

## La proprietà



Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)

## La proprietà



**Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)**

## Una prima impressione

Suchen Sie einen Rückzugsort, der Gemütlichkeit, Natur und traditionelle Handwerkskunst vereint? Dieses 1980 erbaute und 1985 liebevoll fertiggestellte Einfamilienhaus in ökologischer Holzständerbauweise bietet auf einem 701 m<sup>2</sup> großen, prachtvoll eingewachsenen Grundstück ein Wohnerlebnis der besonderen Art.

Die Highlights auf einen Blick:

- Wohnkonzept auf einer Ebene: Ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal für Paare, kleine Familien oder als Altersruhesitz.
- Herzstück Kachelofen: Das Wohnzimmer besticht durch einen traditionellen Kachelofen, der im Winter für wohlige Strahlungswärme sorgt.
- Rustikale Wohnküche: Eine gemütliche Küche mit Essecke lädt zu geselligen Stunden ein.
- Raumwunder: 2 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer sowie ein funktionales Badezimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnträume.
- Außenbereich: Eine kleine, überdachte Terrasse direkt vor dem Haus ermöglicht den Blick ins Grüne bei jedem Wetter.

Das Haus besticht durch seine markante Zirbenholz-Verschindelung, die dem Gebäude einen zeitlosen, rustikalen Charakter verleiht und hervorragend mit der natürlichen Umgebung harmoniert. Während das Erdgeschoss in leichter Holzbauweise für ein gesundes Raumklima sorgt, wurde das Untergeschoss in

solider Massivbauweise (Sattelbeton/Mauerwerk) errichtet.

Der Garten – Eine grüne Oase: Das 701 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein Paradies für Hobbygärtner. Eine Vielzahl von Blumen und liebevoll gepflegten Pflanzen umgibt das Haus. Ein schmuckes Gartenhäuschen bietet Platz für sämtliche Gerätschaften.

Keller & Technik: Trotz der kompakten Wohnfläche bietet das Haus im teilunterkellerten Bereich viel Nutzfläche:

- 2 Keller- bzw. Hobbyräume für Handwerk oder Freizeit.
- Ein praktischer Waschraum für Waschmaschine und Technik, mit zusätzlicher Toilette.
- Die Beheizung erfolgt über effiziente Nachtspeicheröfen in Kombination mit dem Kachelofen.

Zusammenfassung der Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 701 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1980 (Bezug/Ausbau 1985)
- Bauweise: Holzständerbau mit Verschindelung / Massivkeller
- Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Büro)
- Stellplatz: 1 Außenstellplatz vorhanden
- Besonderheiten: Kachelofen, Gartenhaus, eingewachsener Garten

Fazit: Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie, es ist ein Lebensgefühl. Die Kombination aus der Wärme des Holzes, dem prasselnden Feuer im Kachelofen und dem weitläufigen Garten macht es zu einem seltenen Fundstück auf dem Markt.

Interessiert? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Charme dieses "Knusperhäuschens" verzaubern!

**Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)**

## Tutto sulla posizione

Alttann, ein malerischer Teilort von Wolfegg im idyllischen Landkreis Ravensburg in Baden-Württemberg, besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Der kleine Ort mit seiner engen Gemeinschaft bietet Paaren ein sicheres und geborgenes Umfeld, das von einer hohen Lebensqualität geprägt ist. Die überschaubare Größe sorgt für eine persönliche Atmosphäre, während die vorhandene Verkehrsanbindung eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht.

Die Umgebung von Alttann präsentiert sich als ein wahres Paradies für Paare, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Leben und urbaner Anbindung legen. Die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten schafft ideale Voraussetzungen für eine gesunde und vielseitige Lebensgestaltung. Die fußläufig erreichbaren Haltestellen wie der Bahnhof Alttann in nur 3 Minuten oder die Bushaltestelle Wolfegg Alttann Waldseer Straße in 4 Minuten gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität.

Die gesundheitliche Versorgung ist durch verschiedene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die innerhalb von 25 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind, jederzeit gewährleistet. Das sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge.

Das Freizeitangebot rund um Alttann lädt Paare zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Grünen ein. Spielplätze und Sportvereine sind in wenigen Minuten erreichbar und fördern Bewegung und Gemeinschaftssinn. Das nahegelegene Haus für Bürger und Gäste bietet kulturelle Veranstaltungen und Begegnungsmöglichkeiten, die das soziale Miteinander bereichern. Für entspannte Stunden sorgen charmante Cafés und traditionelle Gasthäuser, die in angenehmer Nähe liegen und zum Verweilen einladen.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Alttann zu einem idealen Ort für Paare, die Wert auf ein behütetes und zugleich lebendiges Umfeld legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Sie in einer liebevollen Gemeinschaft aufblühen und sich entfalten können.

**Codice oggetto: 26258010 - 88364 Wolfegg / Alttann (Württemberg)**

## 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)