

Lengenwang – Seeg

## Casa di campagna con anima – Proprietà elegante in una posizione appartata da sogno nella regione dell'Algovia

Codice oggetto: 25477035



PREZZO D'ACQUISTO: 3.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.070 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

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

Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25477035    |
| Superficie netta    | ca. 350 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 8           |
| Camere da letto     | 5           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 2012        |
| Garage/Posto auto   | 4 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 3.500.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Country houses and manors                                                 |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 150 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune             |

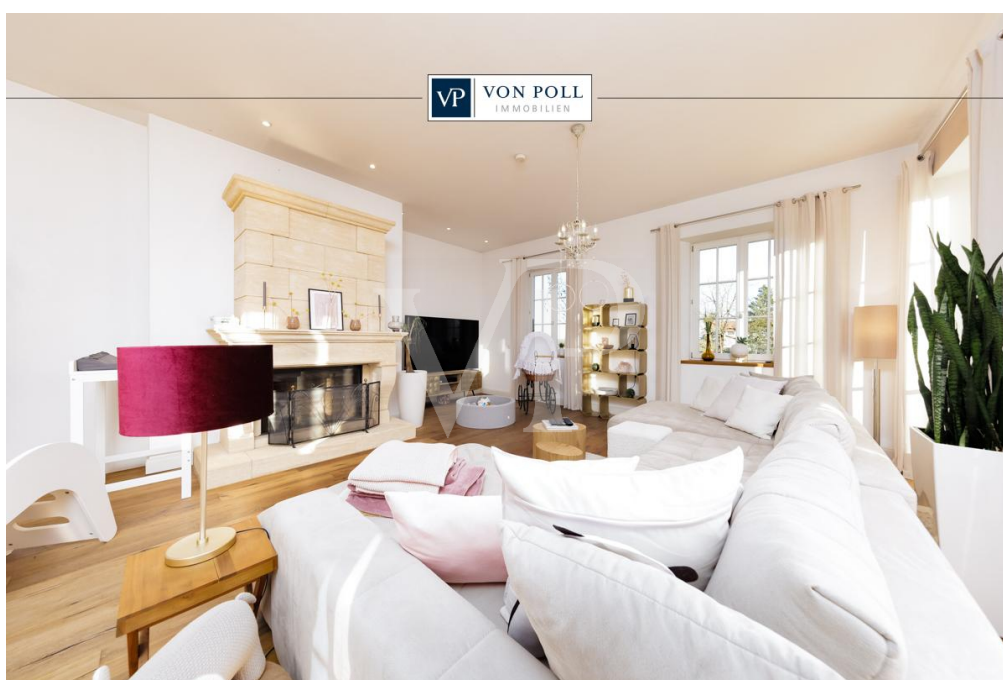
Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Pellet      | Consumo finale di energia                             | 93.09 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.06.2035  | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2012                                |

Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

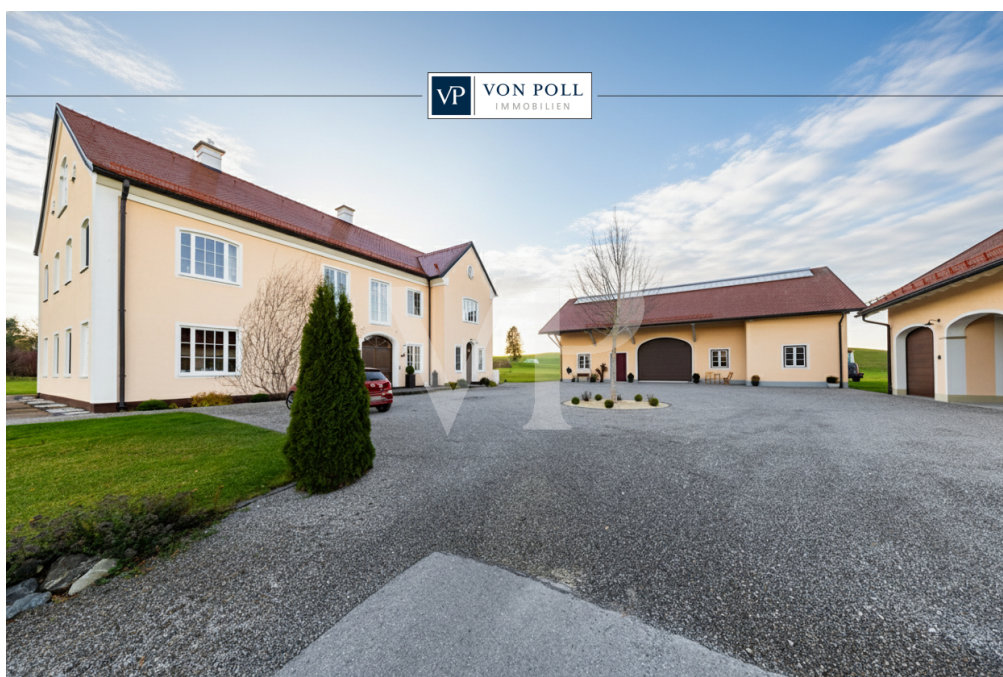
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## La proprietà



Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## La proprietà

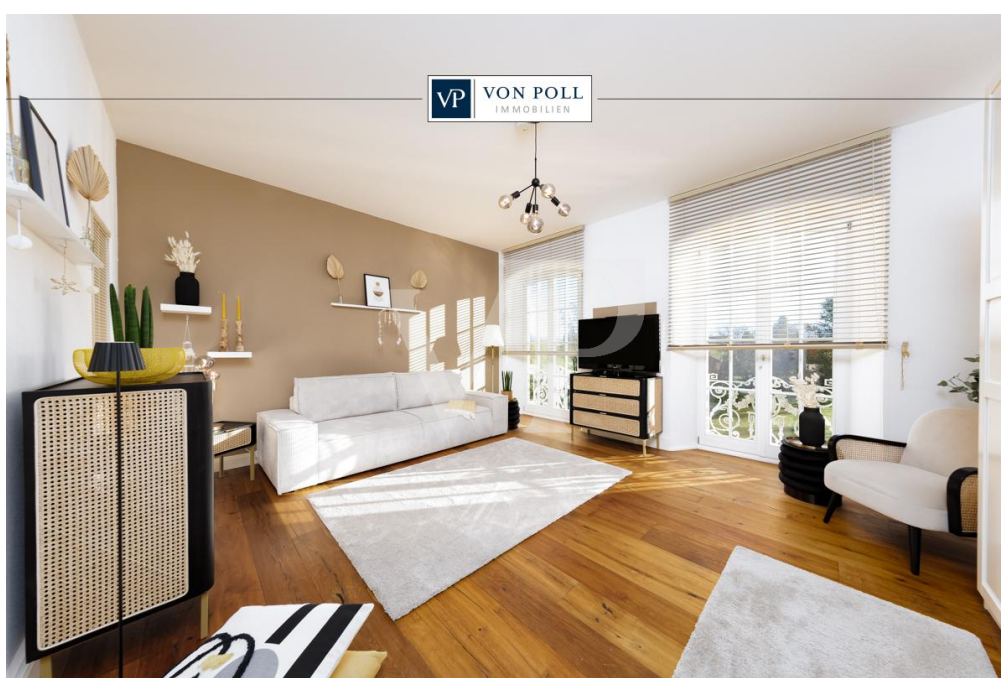


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

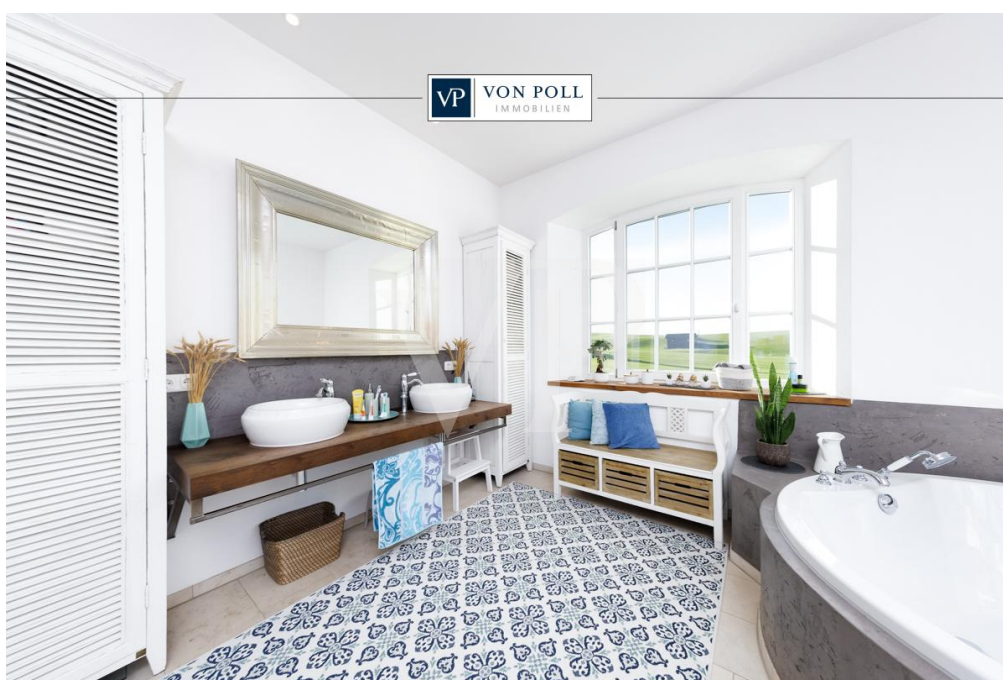
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

**+49 8362 92 30 00**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr 1-3 | 87629 Füssen  
[fuessen@von-poll.com](mailto:fuessen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/fuessen](http://www.von-poll.com/fuessen)

Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Una prima impressione

Qui, dove l'orizzonte si apre e la vita trova il suo ritmo, sorge una proprietà che coniuga stile di vita moderno ed eleganza classica. Questa tenuta nell'Algovia Orientale è un rifugio per chi desidera coniugare natura, spazi aperti e stile di vita, in un ambiente tranquillo con una magnifica vista su prati, boschi e dolci colline. Già entrando nel cortile di ghiaia chiara, si percepisce: questa casa ha carattere. Ed è pronta per un nuovo capitolo. Costruita nel tradizionale stile delle case di campagna, la casa padronale è allo stesso tempo signorile e accogliente. Linee pulite, dettagli curati, come la classica forma del tetto, e facciate intonacate di alta qualità, si fondono per creare un'architettura complessiva armoniosa. Nonostante il suo aspetto senza tempo, è stata costruita solo pochi anni fa, con elevati standard qualitativi e attenzione ai dettagli. All'interno, dominano ambienti luminosi e spaziosi, con soffitti alti e ampie viste panoramiche. La zona giorno inondata di luce con il suo elegante camino costituisce il cuore della casa: un luogo dove arrivare, rilassarsi e riunirsi. Pavimenti in legno di alta qualità, pavimenti in pietra naturale e materiali pregiati garantiscono un'atmosfera abitativa tranquilla e accogliente. La cucina a pianta aperta con zona pranzo adiacente si apre sulla terrazza e sul giardino, perfetta per pasti in compagnia, serate conviviali o colazioni con vista sul verde. Oltre a diverse camere da letto e bagni elegantemente arredati, tra cui un bagno padronale con vista sulla natura, la casa offre ampi spazi per la vita individuale: che si tratti di un ufficio, di uno studio o di una stanza per gli ospiti. Combina estetica e funzionalità. Il giardino estende lo spazio abitativo all'esterno: spazioso, soleggiato e immerso nella natura, offre ai bambini tanto spazio per giocare e scatenarsi, con una casetta, uno scivolo e una sabbiera. L'area è adatta sia per tenere animali che per coltivare il sogno di un orto. Un luogo che invita alla partecipazione: aperto, tranquillo e immerso nella natura. Questa casa non è una proprietà prefabbricata, ma una casa realizzata con cura. Offre spazio per la vita familiare, rifugi per i creativi e libertà per tutti coloro che desiderano realizzare le proprie idee. La combinazione di fascino rurale e sostanza moderna crea un ambiente abitativo che ispira, oggi e negli anni a venire. La proprietà è completata da due funzionali annessi che semplificano e ampliano la vita quotidiana. L'annesso colpisce per la struttura ariosa del tetto, l'abbondante luce naturale e la struttura robusta. Che venga utilizzato come officina, deposito, sala giochi o allevamento di animali, i suoi potenziali utilizzi sono molteplici. Ampie serrande avvolgibili, un'ottima illuminazione e una disposizione chiara lo rendono ideale per progetti artigianali, idee creative o applicazioni agricole e commerciali. Di fronte alla casa si trova il solido complesso di garage con quattro ampi posti auto, perfetti per auto, rimorchi, trattori o camper. La luce naturale che filtra dalle finestre, l'ampio spazio e la funzionalità ben studiata lo rendono più di un semplice garage. La mansarda soprastante

offre ulteriori potenzialità: con una conversione, potrebbe essere trasformata in un alloggio separato per ospiti, personale o in un tranquillo rifugio, con accesso indipendente e vista sul cortile. L'intero cortile è ben curato e organizzato: ghiaioso, curato e progettato con linee pulite. La vista dalla casa sul giardino anteriore trasmette un senso di libertà, struttura e sicurezza, perfetto per una vita indipendente in campagna.

Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25477035 - 87663 Lengenwang – Seeg

## Partner di contatto

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

Sebastian Kleinloff

---

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

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

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

---

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