Lengenwang

Landhaus mit Seele – Stilvolles Anwesen in traumhafter Alleinlage im Allgäu

??????? ????????: 25062017

???? ??????: 3.500.000 EUR • ?????????: ca. 350 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 6.070 m^2

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ??? ?????

??????? ????????	25062017
?????????	ca. 350 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	2012
????? ??????????	4 x ??????

???? ??????	3.500.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 150 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.06.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	93.09 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2012

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

?? ???????

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

??? ????? ????????

Hier, wo sich der Horizont weit öffnet und das Leben seinen eigenen Rhythmus findet, steht eine Liegenschaft, die moderne Wohnqualität mit klassischer Eleganz verbindet. Dieses Anwesen im Ostallgäu ist ein Rückzugsort für Menschen, die Natur, Weite und stilvolles Wohnen miteinander vereinen möchten – ruhig gelegen, mit herrlichem Blick über Wiesen, Wälder und sanfte Hügel. Bereits beim Betreten des hell gekiesten Vorhofs spürt man: Dieses Haus hat Charakter. Und es ist bereit für ein neues Kapitel.

Das im traditionellen Landhausstil erbaute Herrenhaus wirkt gleichermaßen repräsentativ wie einladend. Klare Linien, liebevolle Details wie die klassische Dachform und hochwertig verputzte Fassaden fügen sich zu einer harmonischen Gesamtarchitektur. Trotz seiner zeitlosen Erscheinung wurde es erst vor wenigen Jahren errichtet – mit hohem Qualitätsanspruch und Liebe zum Detail. Im Inneren dominieren helle, großzügige Räume mit beeindruckenden Deckenhöhen und offenen Sichtachsen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit elegantem Kamin bildet das Herzstück – ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Zusammenkommen. Hochwertige Holzdielen, Natursteinböden und edle Materialien sorgen für eine ruhige, warme Wohnatmosphäre.

Die offen gestaltete Küche mit angrenzendem Essbereich öffnet sich zur Terrasse und in den Garten – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende oder ein Frühstück mit Blick ins Grüne.

Neben mehreren Schlafzimmern und stilvoll ausgestatteten Bädern – darunter ein Masterbad mit Naturblick – bietet das Haus großzügige Flächen für individuelles Wohnen: sei es als Homeoffice, Atelier oder für Gäste. Es vereint Ästhetik mit Funktion.

Der Garten erweitert den Lebensraum ins Freie: Weitläufig, sonnig und naturnah bietet er Kindern Platz zum Spielen und Toben – mit Spielhaus, Rutsche und Sandkasten. Die Fläche eignet sich ebenso für Tierhaltung wie für den Traum vom eigenen Gemüsebeet. Ein Ort, der zum Mitgestalten einlädt – offen, ruhig und eingebettet in die Natur.

Dieses Haus ist kein Objekt von der Stange, sondern ein liebevoll geschaffenes Zuhause. Es bietet Raum für Familienleben, Rückzugsmöglichkeiten für Kreative und Freiheit für alle, die ihre Ideen verwirklichen möchten. Die Verbindung aus ländlichem Charme und moderner Substanz schafft ein Wohnumfeld, das inspiriert – heute und auf lange Sicht.

Ergänzt wird das Anwesen durch zwei funktionale Nebengebäude, die den Alltag

erleichtern und erweitern.

Das Wirtschaftsgebäude begeistert mit luftiger Dachkonstruktion, viel Tageslicht und robuster Bauweise. Ob als Werkstatt, Lagerfläche, Spielhalle oder zur Tierhaltung – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Große Rolltore, gute Belichtung und klare Strukturen machen es zum idealen Ort für handwerkliche Projekte, kreative Ideen oder landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung.

Gegenüber dem Wohnhaus liegt der massive Garagenkomplex mit vier großen Stellplätzen – bestens geeignet für Autos, Anhänger, Traktoren oder Wohnmobile. Tageslicht durch Fenster, viel Platz und durchdachte Funktionalität machen ihn zu mehr als nur einer Garage. Das darüberliegende Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial: Mit einem Ausbau könnte hier eine separate Unterkunft für Gäste, Personal oder ein ruhiger Rückzugsort entstehen – unabhängig zugänglich und mit Blick über den Hof.

Die gesamte Hofsituation ist übersichtlich und gepflegt – gekiest, durchgrünt und mit klaren Linien gestaltet. Der Blick vom Haus über den Vorplatz vermittelt ein Gefühl von Freiheit, Struktur und Sicherheit – wie gemacht für ein selbstbestimmtes Leben auf dem Land.

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 93.09 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25062017 - 87663 Lengenwang

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com