Wertach

Saniertes Wohnhaus in historischem Hofensemble - Wohnen mit besonderem Charakter

Objektnummer: 26062041



KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 304 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 4300 m²

Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Auf einen Blick

Objektnummer	26062041
Wohnfläche	ca. 304 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1850
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.700.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	83 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.06.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie

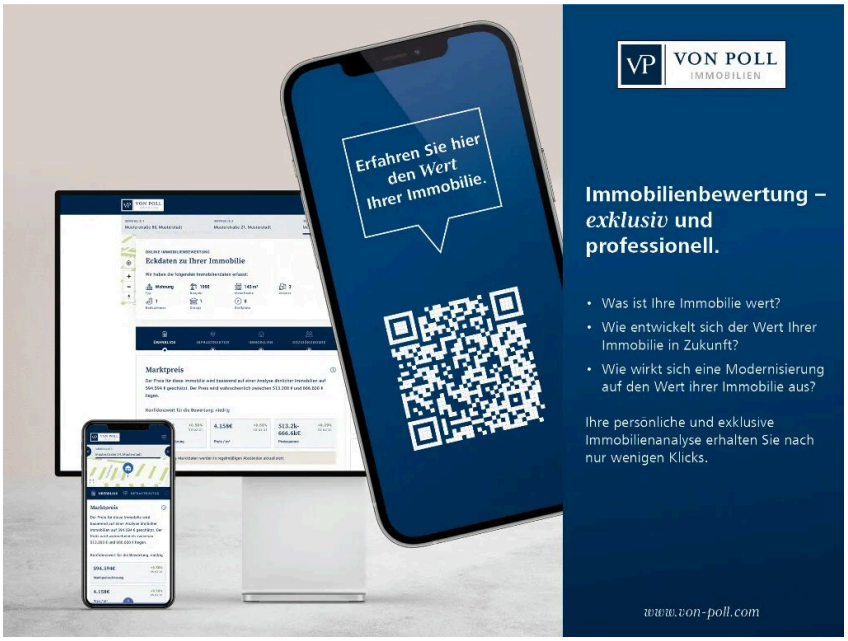




Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie





Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Die Immobilie



Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Ein erster Eindruck

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus ist Bestandteil eines liebevoll sanierten, historisch gewachsenen Hofensembles. Während das Wohngebäude veräußert wird, verbleiben die weiteren Gebäudebereiche im Eigentum der bisherigen Eigentümer. Die einzelnen Bereiche stehen im Realeigentum; es handelt sich somit nicht um eine klassische Wohnungseigentümergemeinschaft und es besteht keine Teilungserklärung nach WEG.
Diese besondere Eigentumsstruktur verbindet die Eigenständigkeit des Wohnhauses mit dem unverwechselbaren Charakter eines gewachsenen Hofanwesens.

Stilvoll bewahrter Bauernhauscharakter, individuelle Wohnbereiche, zeitgemäße Technik und das weitläufige Grundstück mit zahlreichen Rückzugsplätzen prägen diese Immobilie, die nicht nur Platz zum Wohnen, sondern Freiraum zum Ankommen und Entfalten schenkt. Ein eindrucksvoller Ort, an dem Natur und Ruhe jeden Tag aufs Neue spürbar werden.

Schon beim Betreten wird die Sorgfalt spürbar, mit der die Immobilie über die Jahre weiterentwickelt und gepflegt wurde. Historische Elemente blieben erhalten und wurden behutsam restauriert, während zeitgemäße Ausstattungsdetails das Wohnkonzept ergänzen.
Die Zimmer verteilen sich über drei Etagen und vermitteln mit ihren breiten Fluren und individuellen Raumzuschnitten ein angenehmes Gefühl von Weite. Gleichzeitig bietet die Aufteilung ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für unterschiedliche Bedürfnisse.

Ein Ort mit unverwechselbarer Ausstrahlung ist die restaurierte Allgäuer Bauernstube mit Kachelofen im Erdgeschoss. Hier wird die Geschichte des Hauses unmittelbar erlebbar – ein behagliches Ambiente für gute Gespräche und entspannte Momente am warmen Kachelofen.
Direkt angrenzend befindet sich die offene Küche, die beste Voraussetzungen für genussvolle Kochmomente bietet. Von hier gelangt man auf kurzem Weg auf die Terrasse, wo man eingebunden in einer Buchenhecke direkt ins Grüne gelangt. Eine Speisekammer und der Hauswirtschaftsraum schließen ebenfalls unmittelbar an die Küche an. Ein separates Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss .

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Zimmer sowie ein großes Badezimmer. Der vorgelagerte Teil des Bades lässt sich je nach Bedarf als Ankleide nutzen oder bietet weiteren Stauraum. Eine Loggia schafft einen einladenden Bereich mit Blick ins Grüne.

Das Dachgeschoss mit Loftcharakter präsentiert sich offen, vielseitig und bietet viel Raum für Wohnideen. Derzeit als gemeinschaftlicher Bereich genutzt, lädt es zum

Zusammensein, Musizieren, Lesen oder zu gemütlichen Abenden am Kamin ein. Ein bereits vorhandener Küchenanschluss schafft zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Von einer weiteren, großzügigen Loggia lässt sich die umliegende Bergwelt in entspannter Atmosphäre genießen.

Seinen unverwechselbaren Charme entfaltet das Anwesen auch im Freien. Rehe lassen sich mit etwas Glück direkt vor der Haustür beobachten, während die Obstbäume so nah am Haus stehen, dass die Äpfel beinahe vom Bett aus gepflückt werden könnten.

Das rund 4.300 m² große Areal bietet reichlich Freiraum für Bewegung, Erholung und geselliges Beisammensein. Ein Schwimmteich mit Pflanzenfilter verspricht an warmen Tagen eine naturnahe Erfrischung. Die finnische Grill-Kate wird zum stimmungsvollen Treffpunkt und lädt auch in der kühleren Jahreszeit zu geselligen Momenten ein. Weitere Nutzungsperspektiven eröffnen die separaten Räumlichkeiten im Garten.

Das liebevolle Garten-Atelier verfügt über eine eigene, schreinergefertigte Einbauküche, ein Bad mit WC und Waschbecken sowie die Möglichkeit einer Dusche, einen offenen Kamin und eine große überdachte Terrasse. Ob als Atelier, Gästehaus oder privates Refugium – hier bleibt viel Freiraum für persönliche Ideen.

Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Ausstattung und Details

Ein wunderschönes Bauernhaus - ein Zuhause für Menschen, das vor allem durch seine Vielseitigkeit, seinen authentischen Charakter, seinem außergewöhnlichen Grundstück und durch das einmalige Panorama begeistert. Ein Domizil, das Offenheit und Großzügigkeit ausstrahlt und gleichzeitig ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt.
- Das Wohnhaus ist Bestandteil eines sanierten, historisch gewachsenen Hofensembles
- Es wird separat veräußert, weitere Gebäudebereiche verbleiben bei den bisherigen Eigentümern
- Die einzelnen Bereiche stehen im Realeigentum
- Keine klassische Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)
- Keine Teilungserklärung nach WEG

Erdgeschoss:
- Windfanggeschützter Eingang mit Sitzmöglichkeit
- Offener Eingangsbereich mit großzügiger Diele und anschließendem Flur
- Stilvolle Bauernstube mit traditionellem Kachelofen und ursprünglichen Holzdielen
- Spanische Cottofliesen mit warmen Farbgebung
- Offene Einbauküche mit Messingumlauf am Herd und mit direktem Zugang zur Terrasse sowie angrenzender Speisekammer und Hauswirtschaftsraum
- Separates Gäste-WC

Obergeschoss:
- Zwei geräumige Zimmer, flexibel und individuell nutzbar
- Großzügiges Badezimmer mit vorgelagertem Bereich, als Ankleide oder zusätzlicher Stauraum
- Loggia mit reizvollem Blick in Berge und Landschaft

Dachgeschoss:
- Offenes, weite bemessenes Dachgeschoss mit offenem Kamin, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zusätzliche Gestaltungsfreiheit durch vorhandenen Küchenanschluss
- Loggia/beheizbarer Wintergarten - Rückzugsort mit Aussicht
- Weiteres Badezimmer und praktischer Abstellraum

Für ein angenehmes Raumklima sorgen die Fußbodenheizung sowie mehrere Öfen, die insbesondere an kühleren Tagen eine behagliche Wärme schaffen. Im Winter wird durch den Kachelofen nahezu das gesamte Haus beheizt. Der hochwertige Parkettboden im Ober- und Dachgeschoss unterstreicht die warme Atmosphäre des Hauses.
Photovoltaik und Solarthermie ergänzen das Energiekonzept.
Fliegengitter an den Fenstern bieten in den wärmeren Monaten einen angenehmen Mehrwert.
Glasfaser- und LAN-Anschlüsse sowie eine Alarmanlage vervollständigen die zeitgemäße technische Ausstattung.

Auch die Garage mit zwei Stellplätzen bietet mehr als einen geschützten Stellplatz: Sie verfügt über Warmwasser und eine eigene Photovoltaikanlage.
Garten-Atelier:
- Große, überdachte Terrasse mit offenem Kamin und der Möglichkeit eines Anschlusses für einen Schwedenofen im Innenraum
- Offene Einbauküche
- Flexibel nutzbarer Raum mit Platz für eine gemütliche Sitzecke, kreative Entfaltung oder Schlafmöglichkeit
- Bad mit WC und Waschbecken, Möglichkeit zum Einbau einer Dusche

Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Alles zum Standort

Die angebotene Liegenschaft befindet sich im Oberallgäu, im südlichsten Landkreis Deutschlands.
Auf rund 1000 Metern Seehöhe eröffnet sich ein außergewöhnliches Panorama: Der Blick reicht über weitläufige Wiesen, bewaldete Hügel bis hin zu den markanten Felsen des Sorgschrofen und den Gipfeln im Tannheimer Tal.
Die traumhafte Lage bietet eine beeindruckende Naturlandschaft mit Bergen, Tälern, sanften Hügeln und alpiner Bergwelt, die sowohl zum Wandern und Radfahren im Sommer als auch zum Skifahren und Langlaufen im Winter einlädt.
Die naturnahe Umgebung vermittelt ein hohes Maß an Ruhe– ideal für all jene, die landschaftliche Schönheit und Privatsphäre zu schätzen wissen. Ebenso Erholung pur bietet der nahegelegene Badesee - an warmen Tagen eine willkommene Erfrischung und mit zahlreichen schönen Plätzen zum Verweilen. Spaziergänge bieten sich an, direkt vom Haus weg immer mit Weitblick und Anbindung zum Wald.
Der Luftkurort Wertach bietet mit traditionellen Geschäften wie Bäckerei, Metzgerei und Käseladen, Supermärkten, Apotheke, Ärzten sowie einem neuen Wellnesshotel eine attraktive Infrastruktur.

A 7 - Ausfahrt Oy/Mittelberg 10km
Bahnhof Kempten 29km
Flughafen Memmingen 66km
München-Altstadt 150km
Flughafen München 176
Flughafen Stuttgart 190

Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26062041 - 87497 Wertach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com