Argenbühl

Naturnahes Wohnen mit Charme – Stilvolles Wohnhaus mit komfortablem Gästeapartment im schönen Allgäu

Objektnummer: 26062053



KAUFPREIS: 869.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 273.35 m^2 • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 1274 m^2

Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

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

Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	26062053
Wohnfläche	ca. 273.35 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	869.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 96 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	30.06.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	78.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

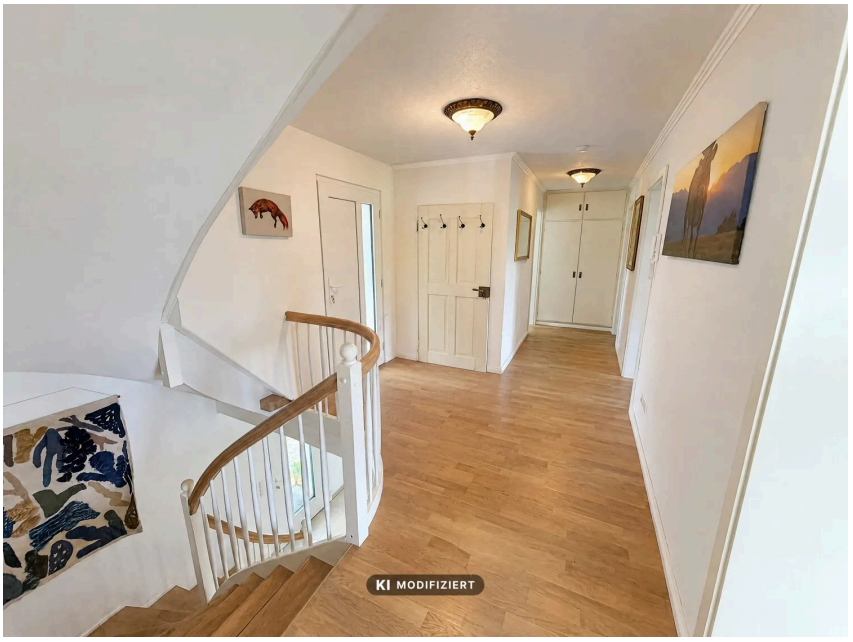
Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

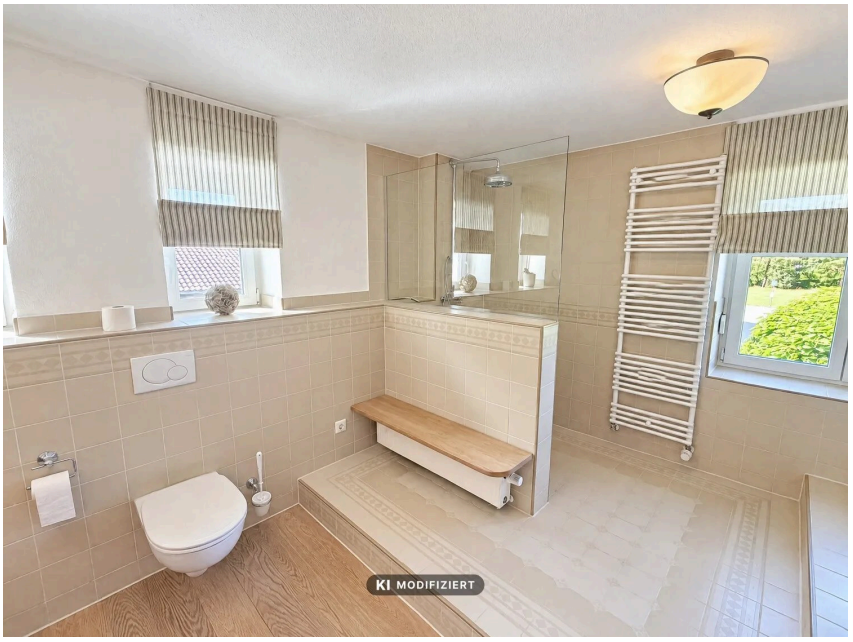
Die Immobilie

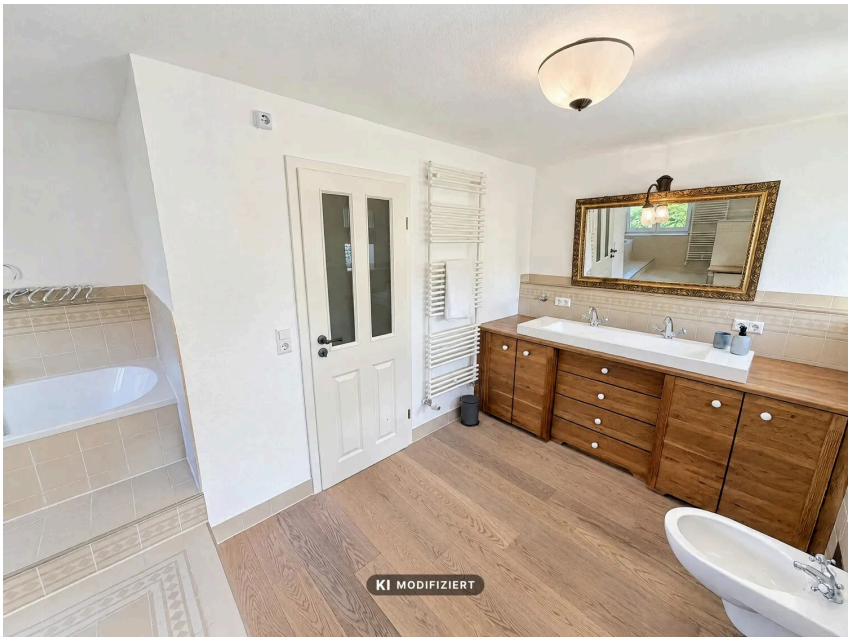




Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Landhaus mit komfortablem Gästeapartment, ursprünglich als Bauernhaus im Jahr 1967 erbaut, wurde zwischen 2009 und 2014 umfassend energetisch kernsaniert und bis zuletzt im Jahr 2024 mit viel Liebe zum Detail renoviert. Heute präsentiert sich die Immobilie auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.274 m² und vereint den besonderen Charme eines ehemaligen Bauernhauses mit modernem Wohnkomfort.

Die Immobilie wird im Rahmen eines bestehenden Erbbaurechts (Erbpacht) veräußert. Es fällt kein laufender Erbbauzins an. Der Erwerber erhält ein alleiniges, umfassendes Nutzungsrecht an der zugeordneten Teilfläche und kann diese im Rahmen der vertraglichen Regelungen frei nutzen und gestalten. Das Erbbaurecht ist ohne Zeitbestimmung auf Dauer ausgestaltet und bietet damit eine planbare sowie stabile Grundlage für die Nutzung der Immobilie. Eigentümer der Grundstücksfläche bleibt der Erbbaurechtsgeber, während sämtliche Rechte zur Nutzung und Bewirtschaftung vollständig auf den Erbbauberechtigten übergehen.

Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenkonzepte oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Jahr 2024 erfolgte der hochwertige Ausbau des komfortablem Gästeapartment im Dachgeschoss.
Dieses separat zugängliche Apartment mit ca. 66 m² Wohnfläche verfügt über eine gültige Ferienwohnungs-Lizenz und eröffnet damit zusätzlich attraktive Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der touristischen Vermietung.

Das Hauptwohnhaus verfügt über eine stolze Gesamtwohnfläche von ca. 207 m² und bietet ein durchdachtes, großzügiges Raumkonzept. Im Obergeschoss stehen 4 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice bieten. Im Erdgeschoss ergänzt ein separates Arbeitszimmer das Raumangebot und ermöglicht ungestörtes Arbeiten im eigenen Zuhause. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Landhausküche bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch eine offene, einladende Gestaltung mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die großzügige Terrasse mit ca. 45 m² bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und erweitert den Wohnraum harmonisch nach außen. Der angrenzende, idyllisch angelegte Garten präsentiert sich als wahres Gartenparadies und lädt zum Verweilen ein. Von der großzügigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten aus eröffnet sich ein herrlicher Weitblick ins Grüne. Atemberaubende Ausblicke über die Argen, weitläufige Wiesen und umliegende Wälder unterstreichen die naturnahe, idyllische Lage der Immobilie und verleihen ihr einen besonderen Erholungswert.

Die Immobilie überzeugt insgesamt durch ihre gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum, funktionaler Raumaufteilung und naturnahem Außenbereich, wodurch ein hoher Wohn- und Erholungswert entsteht.

Dieses gepflegte Wohnhaus vereint komfortables Wohnen mit einer attraktiven Nutzungsmöglichkeit im Dachgeschoss. Die dort befindliche, separat nutzbare Ferienwohnung eignet sich ideal zur touristischen Vermietung, als Gästewohnung oder für Mehrgenerationenwohnen.

Ein Großteil des vorhandenen Inventars kann nach vorheriger Absprache übernommen werden. Die Übernahme ist bereits im Angebotspreis enthalten und bietet somit einen zusätzlichen Mehrwert.

Die Kombination aus einem weitläufigen Grundstück, guter Erschließung und separaten Wohneinheiten macht dieses Haus besonders attraktiv. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Ausstattung und Details

Baujahr 1967 (Betriebsleiterhaus), in den Jahren 2009-2024 kernsaniert:
- Erneuerung sämtlicher Frisch- und Abwasserleitungen
- Aufdach-Dämmung und neue Dachdeckung
- Fassaden Dämmung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster inkl. Garage
- Außenaufgang (Metalltreppe)
- Großer Holzbalkon im OG
- Neue Heizkörper
- Holzherd Essbereich im EG
- Hochwertiges Badausstattung
- neuwertige Landhausküche
- überwiegend Echtholz-Fußböden
- neue Holztreppe vom EG ins 1. OG
- Biologische Kläranlage mit Abwasserrohre außerhalb des Gebäudes

Weitere Modernisierung 2020 / 2024 / 2025:
- Neu angelegter Terrassenbereich mit Granit
- Ausbau DG zur Ferienwohnung
- Generalüberholung der Hackschnitzelheizanlage

Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

Alles zum Standort

Lage – Naturnah wohnen mit guter Infrastruktur im Westallgäu

Die Immobilie befindet sich in Unterstaig, einem idyllisch gelegenen Wohnplatz der Gemeinde Argenbühl im Landkreis Ravensburg, eingebettet in die reizvolle Landschaft des württembergischen Allgäus.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, weitläufigen Wiesen, Wäldern und einer herrlichen Voralpenlandschaft. Hier verbinden sich ländliche Ruhe, ein hoher Erholungswert und ein angenehmes Wohnumfeld mit einer gut erreichbaren Infrastruktur.

Für den täglichen Bedarf stehen in den umliegenden Ortsteilen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. In Christazhofen befindet sich ein Lebensmittelmarkt, während in Eisenharz unter anderem ein Bäckerei- und Lebensmittelgeschäft sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten angesiedelt sind. Auch gastronomische Angebote und kleinere Dienstleistungsbetriebe sind in den umliegenden Ortschaften vorhanden.

Familien profitieren von einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot innerhalb der Gemeinde. Kindergärten befinden sich unter anderem in Christazhofen und Eisenharz. Ergänzt wird das Angebot durch Grundschulen in der Gemeinde sowie die Gemeinschaftsschule Argenbühl in Eglofs.

Auch die medizinische Grundversorgung ist gewährleistet: Allgemeinmedizinische Praxen befinden sich unter anderem in Christazhofen, Eisenharz und Eglofs. Weitere medizinische Einrichtungen, Fachärzte und umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten stehen in den nahegelegenen Städten Wangen im Allgäu und Isny im Allgäu zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das regionale Straßennetz. Busverbindungen verknüpfen die Ortsteile der Gemeinde mit den umliegenden Städten, darunter Wangen, Isny und Leutkirch. Über die nahegelegenen regionalen Verkehrsachsen sind auch die Autobahn A96 sowie die größeren Wirtschaftszentren der Region gut erreichbar.

Neben der guten Alltagsversorgung überzeugt die Lage insbesondere durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Wander- und Radwege, idyllische Badeseen sowie die reizvolle Allgäuer Berg- und Seenlandschaft bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Auch der Bodensee und die Alpenregion sind attraktive Ausflugsziele.

Unterstaig bietet somit eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld und einer gut erreichbaren Infrastruktur – ideal für alle, die das Leben auf dem Land schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten regionalen Versorgung verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26062053 - 88260 Argenbühl

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: 26062053 - 88260 Argenbühl

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