Leutkirch im Allgäu

Viel Grund. Viel Ruhe. A+ Ein außergewöhnliches Anwesen im Allgäu

Objektnummer: DX489



KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 313 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 6000 m^2

Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

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

Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Auf einen Blick

Objektnummer	DX489
Wohnfläche	ca. 313 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1500
Stellplatz	2 x Carport, 6 x Freiplatz

Kaufpreis	1.490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	03.11.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	27 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie





Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Die Immobilie



Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Ein erster Eindruck

Ein Anwesen für diejenigen, die etwas Besonderes suchen: historische Substanz und moderne Technik, großzügiges Wohnen und ursprüngliche Natur, Ruhe und vielfältige Möglichkeiten – vereint an einem Rückzugsort im Allgäu.

Eingebettet an einem kleinen Fluss, umgeben von sanften Wiesen und schützenden Wäldern. Das ehemalige Mühlengebäude aus dem 15. Jahrhundert wurde mit viel Aufwand saniert und verbindet heute seinen historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort und modernster Technik. Mit der Energieeffizienzklasse A+ präsentiert sich das historische Anwesen auf hohem energetischen Niveau.

Die besonderen Räumlichkeiten eröffnen vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe.
Das Haus verfügt über zwei separate Eingänge, drei Bäder sowie mehrere vorhandene Küchenanschlüsse und bietet damit ein hohes Maß an Flexibilität. Aufgrund dieser Gegebenheiten wäre auch eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten denkbar. Damit lässt sich das Haus flexibel anpassen – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Eigennutzung und separatem Gästebereich.
Ebenso führen zwei voneinander getrennte Treppenaufgänge in das ausgebaute Dachgeschoss und unterstreichen die flexible Raumstruktur.
Das Dachgeschoss gliedert sich dabei in zwei getrennte Bereiche: Während sich der eine Teil als offener, luftiger Galeriebereich präsentiert, umfasst der zweite Bereich vier Zimmer u.a. mit Küchenanschluss sowie ein Badezimmer.
Das Herzstück des Hauses bildet die offenen, elegante Massivholzküche mit dem hellen Wohn- und Essbereich, der mit seiner großzügigen Fenster Atmosphäre zum gemeinsamen Verweilen und Genießen einlädt. Von hier aus gelangen Sie auf die leicht erhöht gelegene Terrasse mit Zugang in den Garten.

Über eine besondere Treppe öffnet sich das Untergeschoss und überrascht mit einem vielseitigen Raumangebot. Neben den klassischen Nutzflächen wie Kellerräumen, Waschküche und zusätzlichem Bad erwarten Sie hier Bereiche, die über das Übliche hinausgehen. Wo sich einst das Schwimmbad des Hauses befand, ist heute ein atmosphärischer Wein- und Pizzakeller entstanden – ein Ort für gesellige Abende und genussvolle Stunden.

Ein separates 1-Zimmer-Appartement-Haus ergänzt das Anwesen um eine kleine Oase, die als schöne Möglichkeit zur Unterbringung von Gästen oder Au-pairs geeignet ist. Ausgestattet mit Bad, Küchenanschlüssen und Schwedenofen. Besonders charmant präsentiert sich der auf der offenen Galerie gelegene Schlafbereich. Der Balkon liegt

unmittelbar über der Eschach und schafft einen gemütlichen Platz, um die Natur ganz unmittelbar zu genießen.

Der weitläufige Garten lädt ein, die idyllische Atmosphäre zu jeder Jahreszeit zu genießen. Eine Vielzahl liebevoll angelegter Sonnen- und Rückzugsplätze bieten immer wieder neue Lieblingsorte – für den ersten Kaffee am Morgen oder ruhige Momente am Abend.
Eine weitere Besonderheit ist das Saunahaus mit eigenem Zugang. Nach wohltuenden Saunagängen bietet der kleine Fluss zu jeder Jahreszeit eine ganz besondere, natürlichen Abkühlung – ob an warmen Sommertagen oder ganz ursprünglich in der klaren Winterluft.
Für sportlich Aktive beginnt die Freizeit vor der eigenen Haustür. Im Winter führt die Langlaufloipe direkt am Anwesen vorbei, während im Sommer Rad- und Wanderwege dazu einladen, die abwechslungsreiche Allgäuer Landschaft zu entdecken.

Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Ausstattung und Details

Technisch ist die Immobilie zukunftsorientiert ausgestattet. Eine Photovoltaikanlage mit ca. 45 kW aus dem Jahr 2021, ein Batteriespeicher sowie eine im Jahr 2023 installierte Tiefenwärmepumpe ermöglichen nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen.
Ergänzt wird das Heizkonzept durch einen bei Bedarf einsetzbare 3 Öfen, sowie die Stromspeicherung bei Überproduktion. Effiziente Gebläsekonvektoren ermöglichen sowohl das Heizen im Winter als auch die Kühlung der Räume in den Sommermonaten.
Ein eigener Wasserbrunnen ermöglicht die unabhängige Wasserversorgung und unterstreicht zugleich den ursprünglichen, naturnahen Charakter des Anwesens.
Erdgeschoss:
- Zwei separate Hauseingänge, jeweils mit einem eigenen Vorraum, ermöglichen eine flexible Erschließung und Nutzung der verschiedenen Wohnbereiche
- Hauseingang 1 führt in einen großzügigen Raum, der sich vielseitig als Büro-, Seminar- oder Wohnbereich nutzen lässt. Von hier führt eine Treppe hinauf zur Galerie im Dachgeschoss. Eine Küche, ein separates WC sowie ein möglicher Durchgang zur Hauptwohnung ergänzen diesen Bereich
- Hauseingang 2 erschließt die Hauptwohnung und bietet über separate Treppen Zugang zum Unter- und Dachgeschoss. Das Herzstück bildet die offene Küche mit anschließendem Wohn- und Essbereich. Von hier gelangt man direkt auf die Terrasse und weiter in den weitläufigen Garten
Dachgeschoss
- Lichtdurchfluteter Galeriebereich, der unter anderem durch ein großzügiges VELUX-Flügelfenster viel Tageslicht erhält.
-Weitere 4 Zimmer befinden sich im zweiten Bereich des Dachgeschosses und sind über die Treppe am Hauseingang 2 erreichbar. Eines der Zimmer verfügt bereits über vorhandene Küchenanschlüsse und eröffnet damit zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- Ein Badezimmer ergänzt diese Wohnebene
Untergeschoss:
- Stilvoller Treppenabgang ins Untergeschoss in dem die ursprüngliche Nutzung als Schwimmbad noch erkennbar ist. Neu interpretierte Räumlichkeiten bieten mit 'Weinkeller, einem Ofen , der sich zum Pizzabacken eignet, den idealen Rahmen für gesellige Abende
- Auch in praktischer Hinsicht sorgen großzügige Stauraummöglichkeiten, eine separate Waschküche sowie der Heizungsraum für ausreichend Platz
1- Zimmer- Appartement-Haus
- Geschützter Eingangsbereich durch einen Glasvorbau, der sich ideal für Pflanzen nutzen lässt
- Wohnbereich mit Ofen, Küchenanschluss, Zugang zum Balkon und einem separaten Badezimmer
- Über eine Treppe gelangt man auf die offene Schlaf-Galerie
Die Flächen des 1-Zimmer-Appartement-Hauses (ca.30qm) und des sehr großen

Untergeschosses sind nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten und schafft somit zusätzlichen Raum .
Gerade bei diesem Anwesen mit seinen vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten erweist sich das komfortable Parkplatzangebot als besonders angenehm – unkompliziertes Ankommen und ausreichend Platz für Besucher inklusive. Ein Carport schafft geschützte Stellflächen, weitere mindestens 6 Außen-Stellplätze kommen noch hinzu.
Das angegebene Baujahr ist rechnerisch angesetzt und dient als technische Angabe. Das ursprüngliche Mühlengebäude stammt aus dem 19. Jahrhundert.

Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in naturnaher und angenehm ruhiger Lage im Leutkircher Ortsteil Emmerlanden/Winterstetten. Das Umfeld ist von der für das Allgäu typischen Landschaft mit Wiesen, Wäldern und weitläufigen Grünflächen geprägt. Hier verbindet sich ein hohes Maß an Ruhe und ländlichem Wohngefühl mit der guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Das Zentrum von Leutkirch mit seine ca. 24.000 Einwohnern liegt rund 9 km entfernt.

Trotz der idyllischen Lage ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden. Die Bushaltestelle „Leutkirch, Emerlander Mühle“ befindet sich nur 300 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof Leutkirch bietet Bahnverbindungen in Richtung Memmingen sowie weitere regionale Anschlüsse.

Auch mit dem Auto ist die Region gut angebunden. Leutkirch liegt unmittelbar an der A96, die eine wichtige Verbindung in Richtung Memmingen/München sowie Wangen/Lindau und Bodensee darstellt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in den umliegenden Ortsteilen sowie im Stadtgebiet von Leutkirch.

Entfernungen in die nächsten größeren Städte
- Isny: 15 km
- Wangen: 30 km
- Kempten: 38 km
- Memmingen: 40 km
- Ravensburg: 48 km
- Ulm: 90 km

Objektnummer: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

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: DX489 - 88299 Leutkirch im Allgäu

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com