

Lengenwang

# Landhausglück im Grünen – kernsaniert, autark und voller Charme

*Número da propriedade: 26477016*



**PREÇO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • ÁREA: ca. 195 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 6.000 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26477016                                             |
| Área                   | ca. 195 m <sup>2</sup>                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5.5                                                  |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1948                                                 |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.495.000 EUR                                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                                      |
| Área útil                   | ca. 130 m <sup>2</sup>                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | madeira                       | Procura final de energia                                 | 165.30 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 29.06.2036                    | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Elétrico                      | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1948                     |

Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang

## O imóvel



**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)



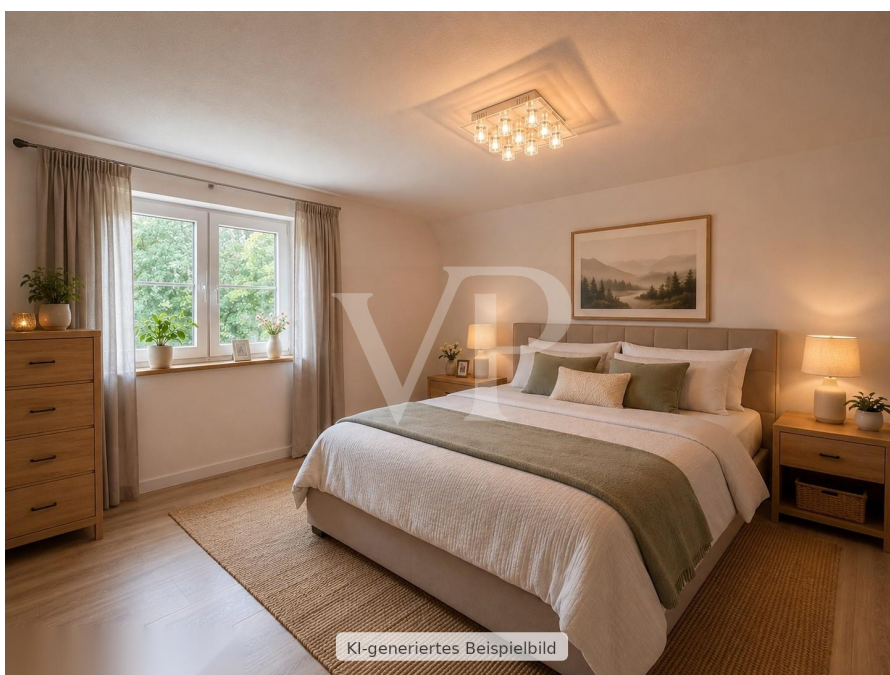
Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang

## O imóvel



Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang**

## O imóvel



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

**+49 8362 923000**

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)

**Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang**

## Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Anwesen überzeugt durch seinen besonderen Landhauscharme, die ruhige Lage und das großzügige Grundstück mit altem Baumbestand. Bereits von außen präsentiert sich das Haus mit einer klassischen Holzfassade im Obergeschoss, hellem Putz im Erdgeschoss, Satteldach und einem Balkon im alpinen Stil. Die Architektur vermittelt sofort ein warmes, gemütliches und zugleich hochwertiges Wohngefühl.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Das Haus liegt eingebettet in eine weitläufige Gartenanlage mit großen Rasenflächen, gewachsenem Baumbestand und mehreren liebevoll angelegten Sitz- und Ruhebereichen. Die großzügige Terrasse bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien, während separate Liegeflächen im Garten zusätzlichen Erholungswert schaffen. Ein kleiner, charmanter Bach fließt unmittelbar am Haus vorbei und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Anwesens – ein Ort, an dem Natur, Ruhe und Geborgenheit spürbar werden. Durch die grüne Umgebung entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre und ein naturnahes Wohnambiente.

Im Inneren setzt sich der ländlich-gemütliche Stil fort. Die Wohnräume sind geprägt von warmen Holzelementen, hellen Wandflächen und einer behaglichen Atmosphäre. Der Wohnbereich wirkt großzügig und einladend, mit gemütlicher Sitzzecke, Holzschränken und direktem Bezug zum klassischen Landhausstil. Der Essbereich ist ebenfalls freundlich gestaltet und bietet ausreichend Platz für Familie und Gäste.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der großzügige Wellnessbereich mit Sauna/Infrarotkabine, hochwertigem Waschtisch und wohnlicher Gestaltung. Dieser Bereich verleiht dem Haus zusätzlichen Komfort und schafft einen privaten Rückzugsort zum Entspannen.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und harmonisch mit warmem Bodenbelag, großem Bett und Blick ins Grüne. Auch der offene Flur- bzw. Galeriebereich im Obergeschoss wirkt hell und wohnlich und bietet durch den Zugang zum Balkon einen schönen Bezug zum Außenbereich.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit viel Charakter, großzügigem Platzangebot und einem außergewöhnlich schönen Garten. Die Kombination aus alpenländischem Baustil, gemütlicher Innenausstattung, Wellnessbereich und naturnaher Grundstückslage macht diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die Ruhe, Privatsphäre und ein wohnliches Zuhause mit besonderem Charme suchen.

**Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang**

## **Detalhes do equipamento**

- umfassende Kernsanierung im Jahr 2021
- Sauna/Infrarotkabine im Wellnessbereich
- eigene Wasserquelle auf dem Grundstück
- PV-Anlage mit ca. 12 kWp Leistung
- Batteriespeicher mit ca. 10 kWh Kapazität
- moderne Netzwerkverkabelung
- Möglichkeit zur vollständig autarken Nutzung
- eingezäuntes Grundstück
- Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze
- Gäste-Bad / Gäste-WC
- voll unterkellert
- im Erdgeschoss Deckenstrahlungsheizung und zusätzlich Fußleistenheizung
- im Dachgeschoss Fußbodenheizung
- am Wasser und Abwasser angeschlossen

**Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang**

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Lengenwang (PLZ 87663) liegt im südlichen Ostallgäu und zählt zu den besonders naturnahen Wohnorten der Region. Eingebettet in die reizvolle Allgäuer Voralpenlandschaft verbindet Lengenwang ländliche Idylle mit einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Die Nähe zu den Alpen, zahlreichen Seen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht den Ort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber.

Das Ortsbild wird von gepflegten Wohngebieten, traditionellen Allgäuer Häusern sowie einer lebendigen Dorfgemeinschaft geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung sowie verschiedene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich direkt im Ort oder in den nahegelegenen Städten Seeg, Füssen und Marktoberdorf.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet das ganze Jahr über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren, Langlaufen oder Wintersport – die Region überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität. Die bekannten Allgäuer Seen sowie die Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau sind in kurzer Zeit erreichbar und unterstreichen den besonderen Wohnwert der Lage.

Dank der gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zählt Lengenwang zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Ostallgäu.

### VERKEHR

Lengenwang ist verkehrstechnisch gut angebunden und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

**Bahnhof Lengenwang:** Bahnverbindungen Richtung Füssen, Marktoberdorf, Kaufbeuren und München

**Bundesstraße B12:** schnelle Verbindung Richtung Kempten, Kaufbeuren und München

**Autobahnanschluss A7 (Füssen):** gute Anbindung Richtung Ulm und Würzburg

**Busverbindungen:** regelmäßige Linien in die umliegenden Gemeinden und Städte

**Radwege:** Anschluss an das gut ausgebaute Radwegenetz im Ostallgäu

**Flughäfen**

Memmingen ca. 65 km

**Innsbruck (A) ca. 120 km**  
**Friedrichshafen ca. 105 km**  
**München ca. 135 km**

#### **INFRASTRUKTUR**

**Lengenwang verfügt über eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie verschiedenen Dienstleistungsbetrieben. Weitere umfangreiche Einkaufs- und Freizeitangebote befinden sich in Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren.**

**Ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche kulturelle und traditionelle Veranstaltungen sorgen für eine hohe Lebensqualität und ein lebendiges Miteinander.**

#### **KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG**

**Kindergarten Lengenwang**

**Grundschule Lengenwang**

**Weiterführende Schulen in Seeg, Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren**

**Realschulen und Gymnasien in Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren**

**Hochschule Kempten**

**Universitäten unter anderem in Augsburg, München und Innsbruck**

#### **ENTFERNUNGEN**

**bis Füssen ca. 15 km / 20 Minuten**

**bis Marktoberdorf ca. 20 km / 20 Minuten**

**bis Seeg ca. 6 km / 8 Minuten**

**bis Hopfensee ca. 18 km / 20 Minuten**

**bis Forggensee ca. 18 km / 20 Minuten**

**bis Schloss Neuschwanstein ca. 20 km / 25 Minuten**

**bis Kempten ca. 35 km / 35 Minuten**

**bis Garmisch-Partenkirchen ca. 65 km / 75 Minuten**

**bis München ca. 135 km / ca. 1 Stunde 45 Minuten**

**bis Memmingen Flughafen ca. 65 km / ca. 55 Minuten**

**bis Innsbruck (A) ca. 120 km / ca. 1 Stunde 40 Minuten**

**Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang**

## **Outras informações**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26477016 - 87663 Lengenwang**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**Sebastian Kleinloff**

---

**Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen**

**Tel.: +49 8362 – 92 30 00**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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