Wangen im Allgäu

Ihr Naturrefugium mit Pferdeflair – Reiterhof nahe Lindau

Objektnummer: 24258010

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 266 m² • **ZIMMER:** 11.5 • **GRUNDSTÜCK:** 27.000 m²

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

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

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Auf einen Blick

Objektnummer	24258010
Wohnfläche	ca. 266 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11.5
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 490 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	15.10.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	184.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Die Immobilie

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegter Reiterhof mit zwei Wohneinheiten (eine davon mit einem eingetragenen Wohnrecht) und einem zusätzlichen Reiter-Appartement mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 266 m², eingebettet in einem weitläufigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von etwa 27.000 m². Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den Jahren 2009 und 2010 wurden bedeutende Sanierungsarbeiten, wie die neue Dacheindeckung, eine neue Fassadenisolierung, die Fenstererneuerung und Sanierung der Heizungsanlage etc. durchgeführt. Damit bietet das Haus eine zeitgemäße Ausstattung und entspricht einem modernen Wohnstandard. Zusätzlich verfügt das Objekt über eine PV-Anlage mit einer Leistung von 10 KW und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wohnfläche dieser Immobilie kann um 80 -100 m² im OG des Stallgebäudes erweitert werden. Besonders für Pferdeliebhaber ist diese Liegenschaft ein Highlight. Es stehen 7 großzügige Pferdeboxen mit eingebauter Wassertränke und ein Offenstall zur Verfügung, in dem bis zu fünf Pferde ihren Platz finden. Angeschlossen ist ein befestigter Paddock mit Sandboden mit einer Größe von ca. 300 m². Im Pferdestall findet sich noch eine großzügige Sattelkammer, ein Reiterstübchen und ein neu eingebautes WC. Auf dem Grundstück gibt es einen Reitplatz mit 22 m x 42 m und einen Round-Pen mit einem Durchmesser von 22 m. Im Bereich des Reitplatzes gibt es noch eine überdachte Abstellfläche mit ca. 70 m², wovon 30 m² ein absperrbarer Bereich sind. Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und kann in weitläufige Koppeln unterteilt werden. Hinter dem Hofgebäude schließt sich ein großer Obstgarten mit hochstämmigen Apfelbäumen unterschiedlichster Sorten an. Die Immobilie ist ideal für all diejenigen, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause mit viel Freiraum und zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten sind. Die ausgesprochen ruhige und sonnige Lage in Kombination mit dem großzügigen Grundstück ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre und bietet genügend Platz für Aktivitäten im Freien, sei es für die private Freizeitgestaltung oder für den Hobbytierhalter. Insgesamt besticht diese Immobilie durch eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und funktionalen Annehmlichkeiten für Pferdeliebhaber. Die Ausstattung und die zusätzliche Infrastruktur für die Pferdehaltung machen sie zu einer ausgezeichneten Wahl für Interessenten, die ihren Wohn- und Lebenstraum in einem naturnahen Umfeld verwirklichen möchten. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen das Potenzial dieser einzigartigen Immobilie näher präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Ausstattung und Details

Eckdaten:
- Wohneinheit im Kopfbau, mit eingetragenem Wohnrecht: 4 Zimmer über 2 Etagen, ca. 111 m² Wfl.
- Wohneinheit im mittleren Teil: 3,5 Zimmer offen gestaltet, mit großem Wohn-/Essbereich,
ca. 117 m² Wfl.
- Reiter-Appartement im DG: sehr modern gehalten, ca. 37 m² mit möglicher Erweiterung der Wohnfläche um 80-100 m² im OG Stallgebäude.
- Stall mit 7 großzügigen Pferdeboxen, Sattelkammer, Reiterstübchen, WC-Bereich
- Offenstall mit Platz für bis zu 5 Pferde
- Waschplatz für Pferde
- Paddock ca. 300 m²
- Reitplatz 22 m x 42 m
- Round-Pen, Durchmesser 22 m
- PV-Anlage 10 KW
- Großer Carport für 2-3 Autos
- Garage
- Diverse Außenstellplätze (u.a. überdacht und absperrbar)

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Alles zum Standort

Dabetsweiler ist ein kleiner Ort, der zur Stadt Wangen im Allgäu in Baden-Württemberg gehört. Geografisch befindet sich Wangen im westlichen Allgäu, nahe der Grenze Bayern und unweit des Bodensees. Die Lage von Dabetsweiler ist ländlich geprägt und von Wiesen, Feldern und kleineren Wäldern umgeben, typisch für die malerische Allgäuer Voralpenlandschaft. Wangen selbst ist eine historische Stadt mit einer gut erhaltenen Altstadt und bietet viele kulturelle und touristische Attraktionen. Die Region ist bekannt für Wander- und Radwege, die durch das hügelige Voralpenland führen, sowie für die Nähe zu touristischen Zielen wie dem Bodensee, den Alpen und Städten wie Ravensburg und Lindau. Die Bundestraße B32 sowie die nahegelegene Autobahn A96 ermöglichen eine gute Anbindung an größere Städte. Die nächste Bahnstation befindet sich in Wangen, was eine bequeme Anbindung an das regionale Bahnnetz bietet. Zusammengefasst lässt sich sagen, dass Dabetsweiler als ruhiger, naturnaher Wohnort gilt, wobei die komplette Versorgung und Infrastruktur über die Stadt Wangen im Allgäu bereitgestellt wird.

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24258010 - 88239 Wangen im Allgäu

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1 Ravensburg
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com