

## Modernisierte Eigentumswohnung in bester Aussichtslage!



Objekt 26-36

Rätikonweg 43, 88239 Wangen im Allgäu

**Kaufpreis 344.000,00 €**

zzgl 3,57% Provision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

|                                   |                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>ImmoNr</b>                     | 26-36                                                 |
| <b>Objektart</b>                  | Wohnung                                               |
| <b>Objekttyp</b>                  | Etagenwohnung                                         |
| <b>Nutzungsart</b>                | Wohnen                                                |
| <b>Vermarktungsart</b>            | Kauf                                                  |
| <b>Wohnfläche</b>                 | ca. 83 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Anzahl Zimmer</b>              | 3                                                     |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>        | 2                                                     |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>          | 1                                                     |
| <b>Anzahl sep. WC</b>             | 1                                                     |
| <b>Befeuerung</b>                 | Öl                                                    |
| <b>Heizungsart</b>                | Zentralheizung (Öl)                                   |
| <b>Fahrstuhl</b>                  | Kein Fahrstuhl                                        |
| <b>Kabel Sat TV</b>               | Ja                                                    |
| <b>Stellplätze</b>                | 1 Garage à 9.000,00 € (Kauf)                          |
| <b>Balkon</b>                     | Ja                                                    |
| <b>Küche</b>                      | Einbauküche                                           |
| <b>Baujahr</b>                    | 1970                                                  |
| <b>Zustand</b>                    | Modernisiert                                          |
| <b>Energieausweis</b>             | Bedarfsausweis                                        |
| <b>Endenergiebedarf</b>           | 164,9 kWh/(m <sup>2</sup> a)                          |
| <b>Energieausweis gültig bis</b>  | 01.06.2026                                            |
| <b>Baujahr lt. Energieausweis</b> | 1970                                                  |
| <b>wesentlicher Energieträger</b> | Öl                                                    |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>     | F                                                     |
| <b>Verfügbar ab (Text)</b>        | Ende 2026                                             |
| <b>Kaufpreis</b>                  | 344.000,00 €                                          |
| <b>Außen-Provision</b>            | 3,57% Provision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer |



Neuravensburg, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Wangen im Allgäu, verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Geprägt von sanften Hügeln, weiten Landschaften und dem nahegelegenen Neuravensburger Weiher, bietet die Umgebung eine besondere Wohnatmosphäre zwischen Allgäu und Bodenseeregion.

Die ruhige und sonnige Lage macht diesen Wohnort besonders attraktiv für Menschen, die Erholung, Naturverbundenheit und gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl Wangen als auch Lindau in kurzer Zeit erreichbar. Die A96 liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Bodensee, Lindau oder München



Aussicht



Ansicht



Balkon



Aussicht



Aussicht



Balkon



# Beschreibung

Diese stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein außergewöhnlich harmonisches Wohnambiente, hochwertige Materialien und eine beeindruckende Aussicht über den Neuravensburger Weiher bis in die umliegende Allgäuer Berglandschaft.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Wohneinheiten und wurde in den vergangenen Jahren mit viel Gespür für Design, Qualität und Wohnkomfort umfassend modernisiert. Bereits beim Betreten entsteht ein Gefühl von Ruhe, Offenheit und modernem Wohnen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen schaffen eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre und holen die Natur optisch direkt in den Wohnraum. Die moderne Einbauküche mit Kochinsel fügt sich elegant in das offene Raumkonzept ein und verbindet Funktionalität mit stilvoller Ästhetik.

Hochwertige Echtholz- Eichendielen, geschmackvolle Oberflächen und ein stimmiges Beleuchtungskonzept verleihen der Wohnung eine moderne und gleichzeitig wohnliche Ausstrahlung. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen besonderen Ort zum Entspannen und Genießen der freien Aussicht.

Auch das Badezimmer präsentiert sich hochwertig und zeitlos modern – ausgestattet mit großformatigen Fliesen, bodengleicher Dusche sowie stilvollen Sanitärdetails. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ruhiges Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Eine Immobilie für Menschen, die modernes Wohnen, Ruhe und eine besondere Aussicht in naturnaher Lage zu schätzen wissen.



Essbereich



Essbereich



Essbereich



Küche



Küche



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Flur



Eingangsbereich



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Garage



# Ausstattung & Sonstiges

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und zeitlose Ausstattung sowie ein durchdachtes Wohnkonzept.

Highlights der Ausstattung:

- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offenem Raumgefühl
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel bereits im Kaufpreis enthalten
- Hochwertiges Eichenparkett in Wohn- und Schlafbereichen
- Großformatige Fliesen im Badezimmer
- Bodengleiche Dusche und stilvolle Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- Dimmbare Deckenspots für ein angenehmes Lichtambiente
- Großzügiger Balkon mit freier Aussicht
- Energieeffiziente Kunststofffenster
- Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Fahrradraum
- PKW-Garagenstellplatz zzgl. 9.000 €

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und ist ab Ende 2026 verfügbar.

Die hochwertige Einbauküche, ausgewählte Einbaumöbel sowie Teile des Inventars und der Beleuchtung sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Abstimmung jederzeit möglich.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss



# Ihr Ansprechpartner

## Tobias Kirchmann

Am Gutshof 1  
88161 Lindenberg

Telefon: +491637732069  
Mobil: +491637732069

Email: [mail@kirchmann-immobilien.de](mailto:mail@kirchmann-immobilien.de)  
Web: [www.kirchmann-immobilien.de](http://www.kirchmann-immobilien.de)



## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.