

Ein Zuhause mit Weitblick- gepflegtes Anwesen
in traumhafter Aussichtslage von Scheidegg!



Objekt 26-53

Alt- Lindenau 7, 88175 Scheidegg

Kaufpreis 1.100.000,00 €

zzgl 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

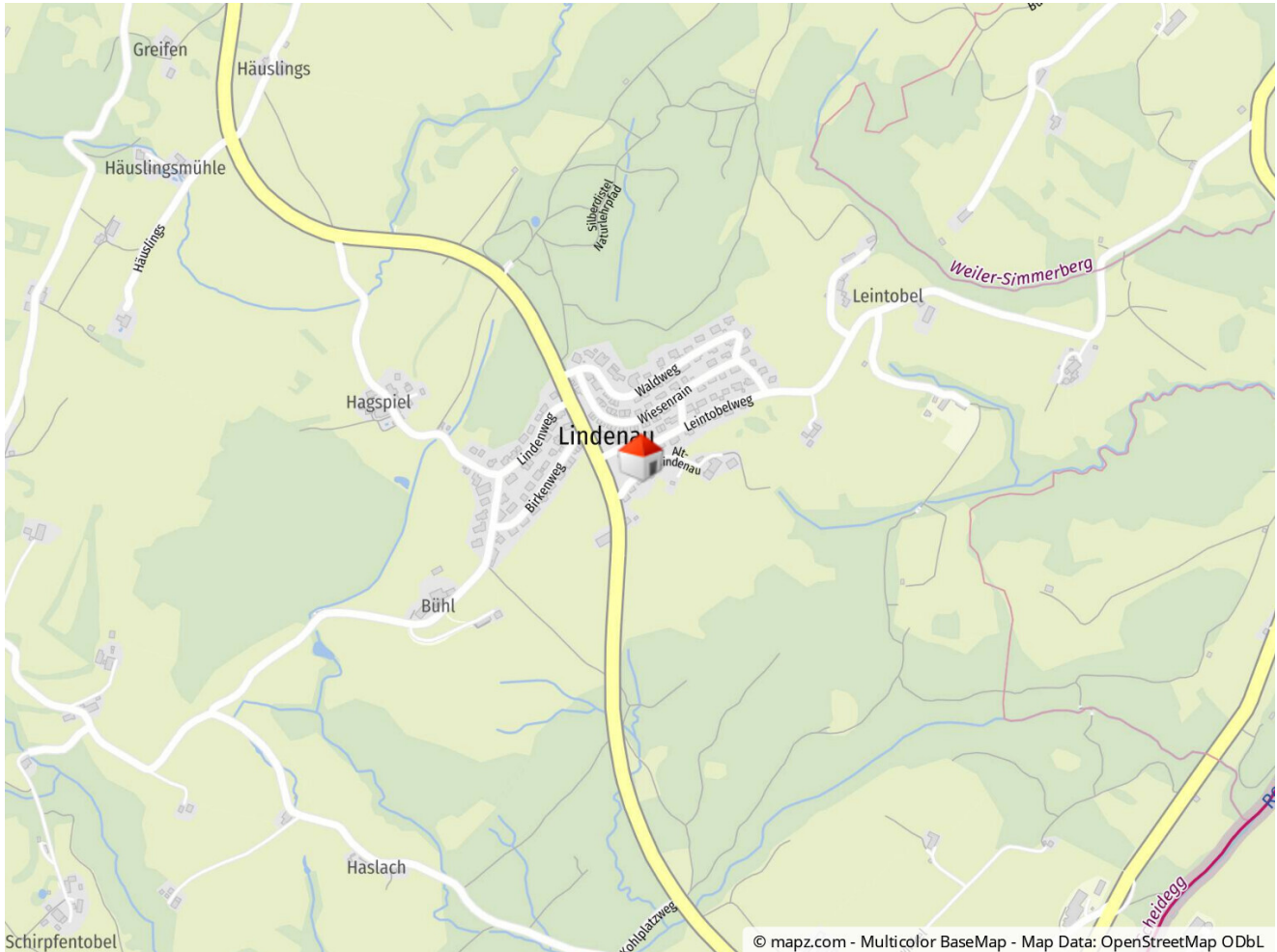
ImmoNr	26-53
Objektart	Haus
Objekttyp	Bauernhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 201 m ²
Nutzfläche	ca. 86 m ²
Anzahl Zimmer	7,5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 8.411 m ²
Befeuerung	Alternativ
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	3 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
PV-Anlage	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	2005
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	135,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2005
wesentlicher Energieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	E
Verfügbar ab (Text)	Sofort
Haustiere	Ja
Vermietet	Ja
Kaufpreis	1.100.000,00 €



Im Überblick

Außen-Provision

3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Naturnah wohnen. Weit blicken. Lebensqualität genießen.

Das Anwesen befindet sich im idyllischen Ortsteil Lindenu der Marktgemeinde Scheidegg – einer der beliebtesten Wohnlagen im Westallgäu. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft aus saftigen Wiesen, sanften Hügeln und beeindruckender Bergkulisse verbindet dieser Standort die Ruhe des Landlebens mit einer ausgezeichneten Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist der unverbaubare Panoramablick auf die Allgäuer und Vorarlberger Alpen. Ob beim Frühstück auf dem Balkon oder in den lichtdurchfluteten Wohnräumen – die faszinierende Berglandschaft begleitet Sie zu jeder Jahreszeit und verleiht diesem Zuhause eine außergewöhnliche Atmosphäre. Das Ortszentrum von Scheidegg mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen, Kindergarten sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Auch die Städte Lindenberg im Allgäu, Lindau am Bodensee und Bregenz sind hervorragend angebunden und bequem erreichbar.

Die besondere Lage im Dreiländereck Deutschland, Österreich und in der Schweiz eröffnet nicht nur eine

außergewöhnliche landschaftliche Vielfalt, sondern auch ausgezeichnete wirtschaftliche Perspektiven. Naturliebhaber, Wanderfreunde und Erholungssuchende kommen hier gleichermaßen auf ihre Kosten. Zahlreiche Wander- und Radwege beginnen nahezu vor der Haustüre, während die Nähe zum Bodensee und den Alpen ganzjährig vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten eröffnet. Selten vereinen sich Natur, Weitblick und Erreichbarkeit in einer so harmonischen Weise. Ein Standort, der nicht nur durch seine Umgebung überzeugt, sondern durch das Lebensgefühl, das er vermittelt.



Ansicht



Luftaufnahme



Ansicht



Luftaufnahme



Grundstück



Wohnhaus

Manche Immobilien beeindrucken durch ihre Größe, andere durch ihre Lage. Dieses Anwesen vereint beides und ergänzt es um etwas, das heute nur noch selten zu finden ist: Raum für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

Auf einem rund 8.411 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses im Jahr 2005 errichtete Landhaus als Rückzugsort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig auf modernen Wohnkomfort nicht verzichten möchten. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, unverbaubarem Alpenblick und einer durchdachten Architektur verleiht dieser Immobilie ihren ganz besonderen Charakter.

Das Wohnhaus ist derzeit in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und eröffnet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 70 m² große 2,5-Zimmer-Wohnung, die aktuell zuverlässig vermietet ist und laufende Mieteinnahmen erzielt. Die großzügige Maisonettewohnung mit rund 131 m² Wohnfläche erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und steht dem neuen Eigentümer sofort zur Verfügung.

Großzügige Fensterflächen schaffen helle Wohnräume und eröffnen gemeinsam mit Balkon und Terrasse einen beeindruckenden Blick auf die Allgäuer und Vorarlberger Alpen. Insgesamt verfügt das Anwesen über 7,5 Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer – ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch die großzügige Scheune sowie die weitläufigen Grünflächen. Ob Tierhaltung, Werkstatt, Lagerfläche oder individuelle Nutzungsideen – hier eröffnen sich Möglichkeiten, die heute nur noch selten zu finden sind.

Ein Anwesen, das nicht nur durch seine Größe überzeugt, sondern vor allem durch die Freiheit, die es seinen zukünftigen Eigentümern bietet.



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG



Balkon DG



Balkon DG



Badezimmer



Schlafzimmer



Flur OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Bad DG



Küche DG



Küche DG



Aussicht DG

Impressionen



Schlafzimmer DG



Flur EG



Keller



Ansicht



Aussicht Garten



Ansicht

Impressionen



Ansicht



Hofzufahrt



Scheune



Scheune



Bad EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Küche EG

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre außergewöhnliche Lage, sondern auch durch eine durchdachte Bauweise, hochwertige Materialien und einen äußerst gepflegten Gesamtzustand. Das im Jahr 2005 errichtete Wohnhaus wurde in massiver Bauweise erstellt und verbindet zeitlosen Landhauscharakter mit modernem Wohnkomfort.

Großzügige Fensterflächen schaffen in beiden Wohneinheiten helle, freundliche Räume und eröffnen einen beeindruckenden Blick auf die Allgäuer und Vorarlberger Alpen. Die offene Raumgestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und verleiht dem Haus eine warme, einladende Atmosphäre.

Für eine nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung sorgt eine Zentralheizung mit Holz-Scheitheizung sowie Fußbodenheizung in den Bädern und Wohnzimmern im Dachgeschoss. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage auf der Scheune, welche den zukunftsorientierten Charakter des Anwesens unterstreicht.

Ein besonderes Plus stellt die großzügige Scheune dar. Ob als Lagerfläche, Werkstatt, für landwirtschaftliche Nutzung oder zur Verwirklichung individueller Ideen – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Die weitläufigen Grünflächen runden das Gesamtbild harmonisch ab und bieten zusätzlichen Raum zur Entfaltung.

Ausstattung im Überblick

- Wohnhaus in hochwertiger Massivbauweise (Baujahr 2005)
- Zwei separate Wohneinheiten
- Ca. 201 m² Wohnfläche
- Fußbodenheizung und Zentralheizung mit Holz-Scheitheizung
- Photovoltaikanlage auf der Scheune
- Große Fensterflächen mit beeindruckendem Alpenpanorama
- Einbauküchen bereits vorhanden
- Balkon und Terrasse
- Drei Frestellplätze
- Großzügige Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Weitläufiges Grundstück mit ca. 8.411 m²
- Gepflegter Gesamtzustand

Das Wohnhaus im Gegenwert von ca. 700.000.-€ kann sofort übernommen werden. Die Scheune samt PV- Anlagen und den Grünflächen kann erst in 3 Jahren notariell erworben werden, dies wird über ein Vorkaufsrecht zugesichert. Die Nutzung der Scheune sowie der Grünflächen kann ab sofort vereinbart werden. Besichtigungstermine sind jederzeit nach Vorliegen vollständiger Kontaktdaten sowie nach Vereinbarung möglich. Die Wohnung im EG ist vermietet, die restlichen Flächen sind frei. Einbauküchen sowie weitere Inventargegenstände sind bereits im Kaufpreis inkludiert.



Kellergeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Expositionplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Dachgeschoss



Ihr Ansprechpartner

Tobias Kirchmann

Am Gutshof 1
88161 Lindenberg

Telefon: +491637732069
Mobil: +491637732069

Email: mail@kirchmann-immobilien.de
Web: 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.