

Familientraum- modernes Reiheneckhaus in besten Lage von Wangen!



Objekt 26-65

Siebenbürgenstraße 23/1, 88239 Wangen im Allgäu

Kaufpreis 724.000,00 €

zzgl 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

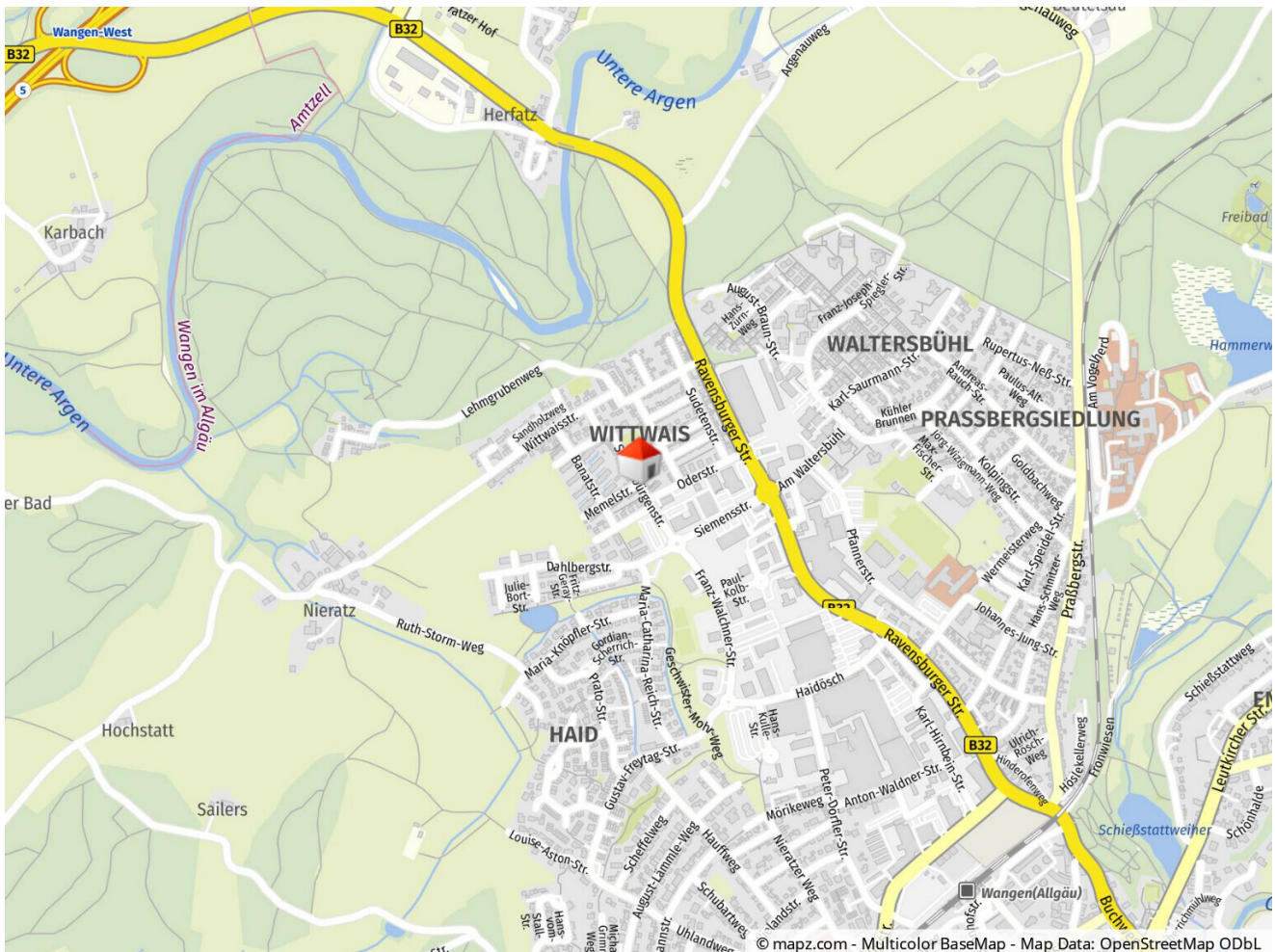
ImmoNr	26-65
Objektart	Haus
Objekttyp	Reiheneck
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 132 m ²
Nutzfläche	ca. 69 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 213 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
PV-Anlage	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1957
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	01.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1957
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Verfügbar ab (Text)	Frühjahr 2027
Haustiere	Ja
Kaufpreis	724.000,00 €



Im Überblick

Außen-Provision

3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Das Reiheneckhaus befindet sich im Wangener Wohngebiet Wittweis. Die gewachsene Wohnlage verbindet ein ruhiges Umfeld mit kurzen Wegen zu den wichtigen Anlaufstellen des täglichen Lebens – eine Kombination, die insbesondere für Familien angenehm ist.

Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Wangener Innenstadt ist schnell erreichbar und bietet mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ein vielseitiges Angebot.

Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit draußen zu verbringen. Spazier- und Radwege führen durch die Landschaft rund um Wangen, während Bodensee und Allgäu viele weitere Ausflugsziele in erreichbarer Nähe bereithalten.

Auch überregional ist Wangen gut angebunden. Lindau, Ravensburg und Friedrichshafen sind ebenso gut erreichbar wie die Bodenseeregion und das weitere Allgäu.

Diese Immobilie bietet damit genau das, was im Alltag zählt: ein ruhiges Wohnumfeld, eine gute Infrastruktur und kurze Wege – sowohl in die Stadt als auch hinaus ins Grüne.



Ansicht



Ansicht (KI unterstützt)



Ansicht (KI unterstützt)



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme

1957 gebaut und 2025 neu gedacht.

Dieses Reiheneckhaus zeigt, wie gut sich gewachsene Substanz und modernes Wohnen miteinander verbinden lassen. Ursprünglich 1957 erbaut, wurde das Haus 2025 umfassend saniert und modernisiert. Entstanden ist ein Zuhause mit rund 132 m² Wohnfläche, zeitgemäßer Technik und einer durchdachten Aufteilung über drei Wohnebenen.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Küche, Ess- und Wohnbereich gehen offen ineinander über und bieten viel Raum für das gemeinsame Familienleben. Eiche-Echtholz-Landhausdielen, maßgefertigte Einbauten und ein stimmiges Beleuchtungskonzept verleihen den Räumen eine warme, moderne Atmosphäre. Eine großzügige Hebe-Schiebetür öffnet den Wohnbereich zur Terrasse und in den Garten. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Etage.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, die sich als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Familienbad und der Balkon vervollständigen die Etage.

Im Dachgeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer und ein eigenes Badezimmer – mit der Privatsphäre einer eigenen Etage.

Auch an Platz für die weniger sichtbaren Dinge des Alltags fehlt es nicht. Rund 69 m² zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss bieten reichlich Möglichkeiten für Vorräte, Stauraum, Hobby und mehr.

Technisch und energetisch wurde das Haus konsequent weiterentwickelt. Wärmepumpe, Fußbodenheizung, PV-Anlage, zentrale Lüftungsanlage, Fassadendämmung und 3-fach-Verglasung tragen dazu bei, dass das Gebäude heute die Energieeffizienzklasse A+ erreicht und langfristig Kosten spart.

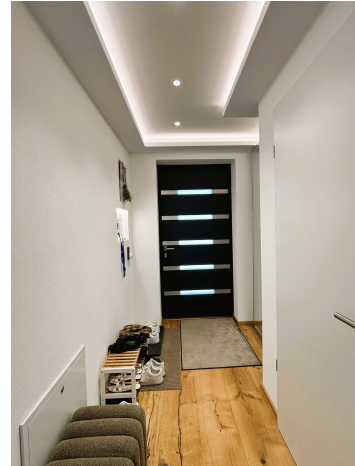
So ist aus einem Haus ein modernes Zuhause geworden mit klarer Raumaufteilung, moderner Technik und viel Platz für das Familienleben.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Impressionen



Vogelperspektive



Eingangsbereich



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



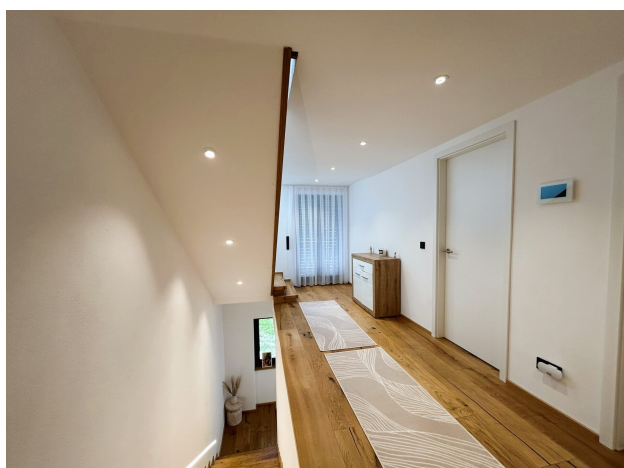
Wohnzimmer



Küche



Küche



Flur



Flur



Treppenhaus



Schlafzimmer



Büro



Gäste-WC



Badezimmer



Badezimmer



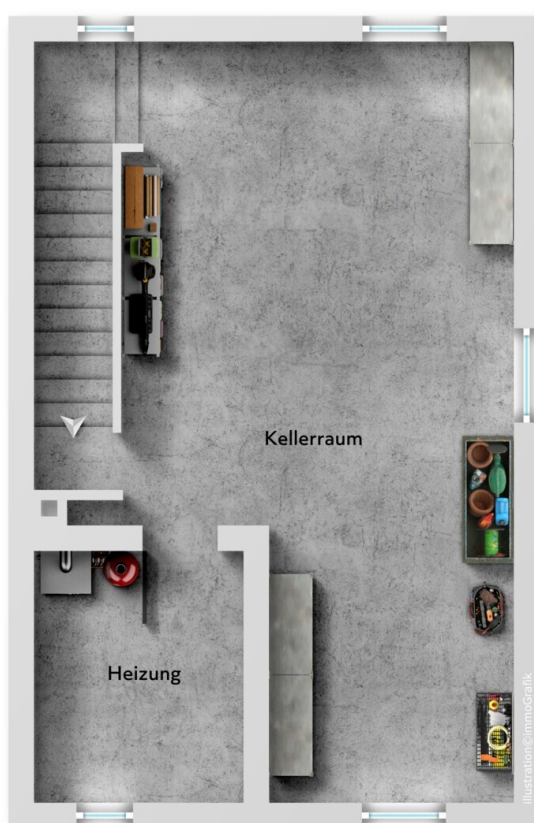
Ausstattung & Sonstiges

Die Immobilie wurde 2025 umfassend kernsaniert und modernisiert und präsentiert sich heute in einem hervorragenden, gepflegten und nahezu neuwertigen Zustand.

Highlights der Ausstattung:

- umfassende Sanierung und Modernisierung im Jahr 2025
- energetisch gedämmte Fassade (WDVS)
- erneuerte Dacheindeckung
- Photovoltaikanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- zentrale Lüftungsanlage
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- elektrisch bedienbare Jalousien
- Eiche-Echtholz-Landhausdielen
- Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- maßgefertigte Einbaumöbel
- Holztreppe mit indirekter Beleuchtung
- integrierte Einbauspotlights und indirekte LED-Deckenbeleuchtung
- zwei modern ausgestattete Badezimmer
- separates Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse mit Gartenbereich
- ca. 69 m² zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss
- vielseitig nutzbarer Hobby- und Kellerbereich
- zwei Außenstellplätze

Eine Immobilienrarität der besonderen Art. Besichtigungstermine sind jederzeit nach Rücksprache und nach Vorliegen vollständiger Kontaktdaten möglich. Das Haus wird derzeit noch bewohnt und kann im Frühjahr 2027 übernommen werden.



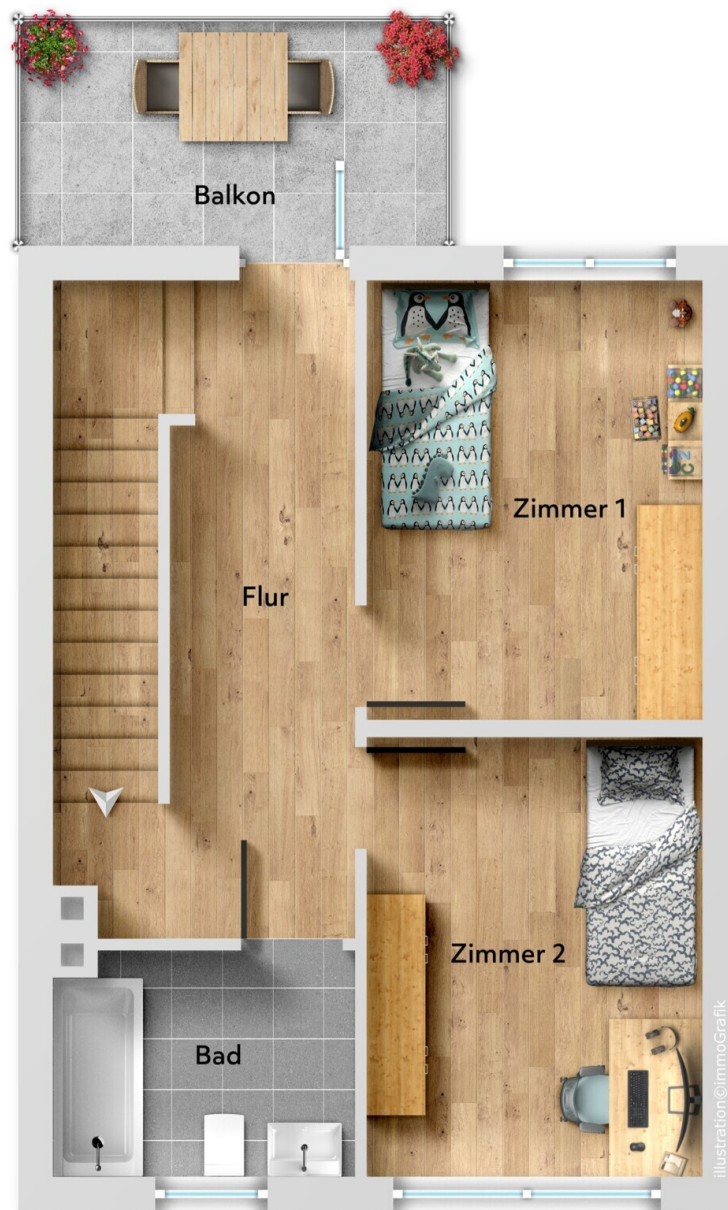
Exposéplan, nicht maßstäblich

Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

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.