

Wiggensbach / Ermengerst

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten

Objektnummer: 24062020



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 325 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.428 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

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

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062020
Wohnfläche	ca. 325 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	185.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.01.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Die Immobilie



**VP 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)

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



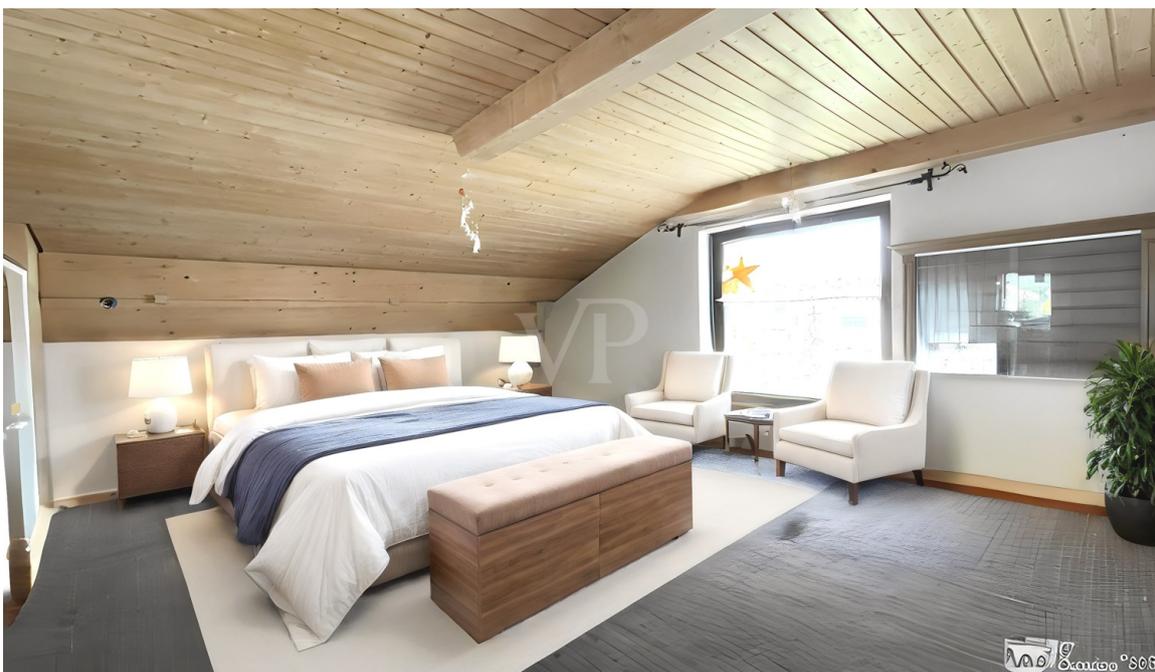
Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Die Immobilie









**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972, in einem ruhigen Wohngebiet gelegen, das mit einer Wohnfläche von ca. 199 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und zusätzlicher Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> im Obergeschoss begeistert. Das Erdgeschoss bietet fünf großzügige Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen, ein Esszimmer mit offenem Kamin und eine einladende, große Diele. Für Komfort sorgen das Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ein Highlight des Hauses ist das Obergeschoss, das bereits fortgeschritten ausgebaut ist und als separate Wohneinheit genutzt werden kann. Dort stehen Räumlichkeiten für Küche, Wohn-/Esszimmer, 2-3 Schlafzimmer, ein Bad und eine große Diele zur Verfügung. Ein umlaufender gefliester Balkon, der durch eine moderne Glasabtrennung Sicherheit bietet und einen herrlichen Ausblick verschafft, wartet darauf, betreten und genutzt zu werden. Als weiteres Highlight sei die Dämmung genannt. Vom Keller bis zum Dachgeschoss wurden 6 cm starke Korkböden auf Beton verlegt und mit Estrich geschlossen. Das Dach wurde mit Glaswolle gedämmt, die Außenwände mit 12 cm Styropor und Rigipsplatten. Das Anwesen wird ergänzt durch eine Doppelgarage und eine zusätzliche Einzelgarage, perfekt für Auto-Liebhaber oder als zusätzlicher Stauraum. Gartenfreunde werden die zwei praktischen Gartenhäuser sowie den liebevoll angelegten Garten mit seinem idyllischen Seerosenteich zu schätzen wissen. Den Blick darauf können Sie von der teilweise überdachten Terrasse aus genießen. Für Wellness-Liebhaber steht ein Weinkeller sowie eine Sauna bereit, die Entspannung und Erholung versprechen. Dieses Haus vereint Wohnkomfort mit Funktionalität und stellt eine perfekte Gelegenheit dar, ein großzügiges Zuhause mit vielen Möglichkeiten und einem hohen Maß an Privatsphäre und Ruhe zu genießen. Wann sehen wir uns, Ihr neues Traumhaus zu besichtigen?

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück Baujahr 1972
- eine Doppelgarage und eine Einzelgarage
- liebevoll angelegter Garten mit Seerosenteich direkt an der Terrasse
- Terrassenbereiche überdacht
- ein Wasserlauf über Steine ist durch eine Pumpe einschaltbar
- mehrere Gartenhäuser
- Öl-Niedertemperaturzentralheizung
- Photovoltaik mit 4,7 kWhp ca. 2015
- Kunststofffenster aus dem Jahr 2003/2004
- Massivholztüren im Erdgeschoss
- Eiche-Parkettboden in Wohnzimmer (Dielen im Bereich beim Kachelofen)
- großer Kachelofen im Wohnzimmer, vom Flur aus zu beheizen
- offener Kamin im Essbereich
- Küche mit Speisekammer
- großzügiger Kellerbereich
- Weinkeller
- Sauna mit Duschbereich
- gefliester Balkon im Dachgeschoss mit Glasabtrennung

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Alles zum Standort

Am Fuße des Blenders (1.072 ü.NN) gelegen befindet sich die Gemeinde Wiggensbach mit ihren beiden Ortsteilen Ermengerst und Westenried, ländlich und dennoch relativ stadtnah, denn sie ist nur etwa 8 Kilometer nord-westlich von Kempten (Allgäu) entfernt. Mit ihren ca. 5.040 Einwohnern zählt sie zu den größeren Gemeinden im Landkreis Oberallgäu. Auf dem Marktplatz im Ortskern unmittelbar neben der katholischen Kirche „St. Pankratius“ bietet Ihnen einmal wöchentlich -immer mittwochs- der Wochenmarkt die Möglichkeit zum Kauf regionaler Produkte. Des Weiteren entführt Sie das Bauernmuseum im Wiggensbacher Informationszentrum (WIZ) in die geschichtliche Vergangenheit des Ortes. Ein reges Vereinsleben bietet Ihnen die Möglichkeit sich sportlich, musisch oder kulturell zu betätigen. Auf einer 27-Loch-Anlage macht Wiggensbachs Golfplatz den höchsten Abschlag Deutschlands möglich. Ein Freibad, ein Hallenbad im Kapellengarten, zahlreiche Wander- und Radwege runden das Freizeitangebot neben Abteilungen wie Aerobic, Badminton, Boxen, Gymnastik, Leichtathletik, Ski, Tennis, Tischtennis, Turnen, Volleyball ab. Bräuche wie das Narrenbaum schmücken am 06.01., das Aufstellen des Maibaumes am 01.05. sowie der Andere Advent in der Katholischen Pfarrkirche zählen bereits seit mehreren Jahren zu festen Veranstaltungen innerhalb der Gemeinde. In Wiggensbach ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus finden Sie mehrere Physiotherapeuten, einen Zahnarzt sowie eine Apotheke vor. An Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt. Wiggensbach bietet Ihnen einen Edeka, die Bio-Schau-Käserei, welche man auch besichtigen kann, mehrere Bäckereien sowie die mehrfach zertifizierte Metzgerei Schuster im Ortsteil Ermengerst. Eine im Jahr 2018 neu erbaute Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortskern fest verankert. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 8 km -Oberstdorf: 47 km -Memmingen: 34 km -München: 133 km -Schloss Neuschwanstein: 57 km -Lindau (Bodensee): 64 km

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24062020 - 87487 Wiggensbach / Ermengerst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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