

Exposé

Bauernhaus in Weiler-Simmerberg

Historisches Bauernhaus im Allgäu in absoluter Alleinlage



Objekt-Nr. OM-312924

Bauernhaus

Verkauf: **980.000 €**

88171 Weiler-Simmerberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1600	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	990,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	16,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	440,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Hammerschmiede im Allgäu

Bitte beachten Sie, das es sich hierbei um ein Liebhaberobjekt handelt, das von Banken gar nicht oder nur mit geringem Beleihwert finanziert wird.

Die rund 400 Jahre alte Hammerschmiede liegt im Allgäu in einem Tal mitten im Wald, auf einer Lichtung direkt am Tobelbach. Das Gebäude befindet sich in ruhiger Lage, umgeben von Natur, ohne nennenswerte Lärmbelastung.

Der letzte Schmied beendete 1907 seine Arbeit. Danach blieb das Gebäude lange ungenutzt, bis es ab 2015 umfassend renoviert wurde. Ziel der Sanierung war es, den historischen Charakter zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen.

Die Fassade wurde vollständig erneuert. Ein Holzrahmensystem verstärkt die Außenwände und trägt zwei Lagen Holzfaserdämmplatten. Eine Klimamembran sorgt für Winddichtigkeit. Die Verkleidung besteht aus sägerauem, heimischem Holz. Für die Hausfront fertigte ein über 80-jähriger Schindelmeister zehntausende handgeschnitzte Holzschindeln an.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Einige originale Fenster im ersten Stock konnten erhalten werden. Doppelglasfenster, Dach und Elektrik stammen aus einer früheren Renovierung. Beheizt wird das Haus durch eine Ölzentralheizung sowie zusätzliche Holzöfen. Der Ölbrenner wurde kürzlich erneuert. Im Erdgeschoss und über der Garage ist Fußbodenheizung installiert.

Der angrenzende Tobelbach bleibt stabil in seinem Flussbett und stellt keine Überschwemmungsgefahr dar. Durch seine Lage trägt er zur natürlichen Kühlung des Hauses bei, insbesondere in den Sommermonaten.

Die Hammerschmiede liegt ruhig in naturnaher Umgebung, zugleich in kurzer Entfernung zum Dorf, zur Stadt Lindenberg und etwa 40 Minuten vom Bodensee entfernt. Sie bietet Rückzugsmöglichkeiten und ein sehr stilles Umfeld.

Im Winter sorgt die robuste Bauweise des Holzhauses für gute Isolierung. Neben der Zentralheizung tragen Holzöfen zur behaglichen Wärme bei. Die Zufahrtsstraße ist eine Gemeindestraße, die regelmäßig geräumt wird. In unmittelbarer Nähe verlaufen Langlaufloipen und Winterwanderwege, die an das regionale Wintersportnetz des Allgäus angebunden sind.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

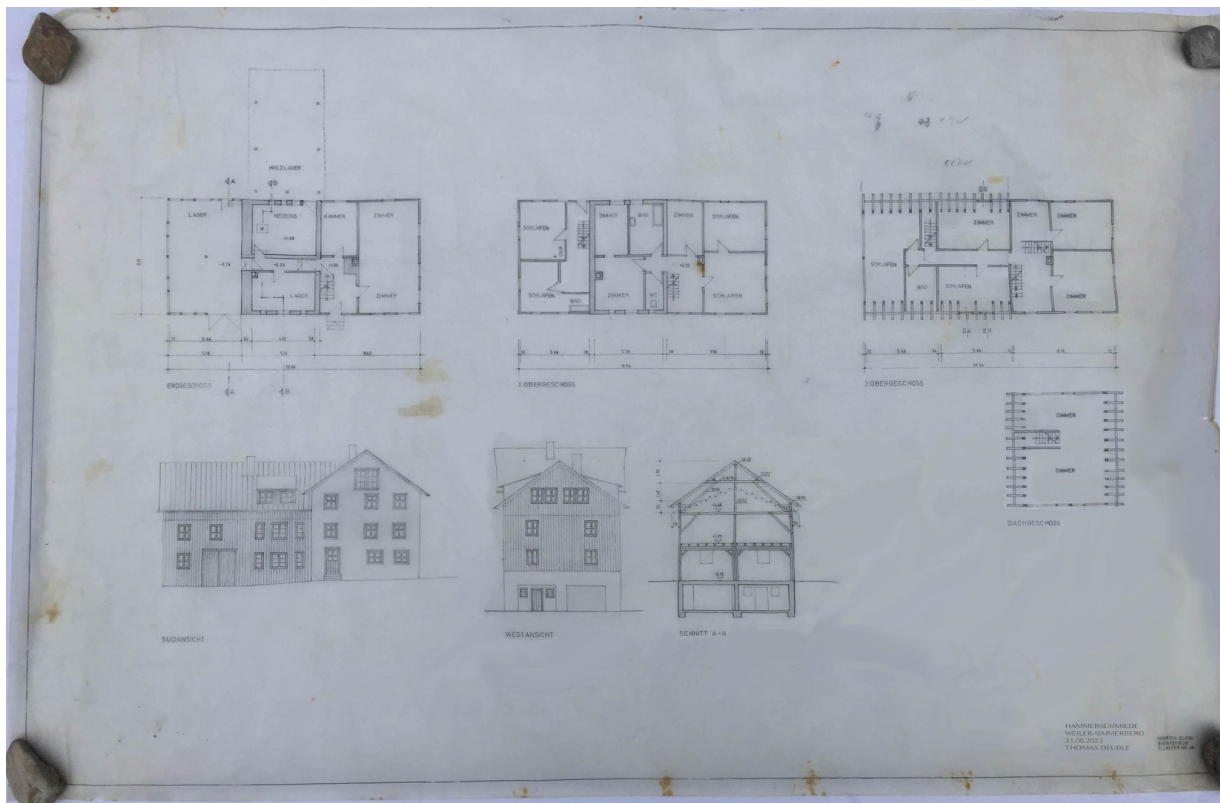


Exposé - Galerie



Fertigstellung Januar 2017

Exposé - Grundrisse



Grundriss