

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wangen im Allgäu

### Haus mit Herz und Alpenblick- Ihr Wohntraum in Wangen im Allgäu



Objekt-Nr. OM-401596

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Susanne Evers

88239 Wangen im Allgäu  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	925,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	170,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Haus mit Einliegerwohnung und unverbaubarem Blick auf Wald und Alpen.

In herrlicher ruhiger Lage von Wangen im Allgäu befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahre 1964. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 925m<sup>2</sup> bietet die Immobilie rund 170m<sup>2</sup> Wohnfläche und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, unter anderem müssen die Stromleitungen (zweiphasig) erneuert werden, überzeugt jedoch mit einer soliden Bausubstanz, durchdachtem Grundriss und einem unverbaubaren Blick auf Wald und Alpen, der jeden Tag Genuss zum Genuss macht.

Die Hauptwohnung bietet helle Räume mit großem Potenzial für modernes Wohnen. Die separate Einliegerwohnung eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten- ideal für Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder zur Vermietung.

Die Außendämmung im oberen Bereich sowie fast alle Fenster wurden 1992 erneuert.

Das weitläufige Grundstück in Hanglage lädt zum Entspannen, Gärtnern und Genießen ein- hier können Sie Ihre Wohnträume mit viel Platz und Natur verwirklichen.

Highlights auf einen Blick:

- Baujahr 1964
- Wohnfläche: ca. 170m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 925m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Unverbaubarem Blick auf Wald und Alpen
- Ruhige, sonnige Lage
- Bushaltestelle in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Viele Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle

Wohnideen

Diese Immobilie ist ideal für handwerklich Begabte, Familien oder Investoren, die den Charme eines Hauses zu schätzen wissen und bereit sind, neues Leben in die Räume zu bringen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus hat ein Hanglage mit unverbaubarem im Blick in Epplings.

Der Nahverkehr ist in 5 Minuten erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



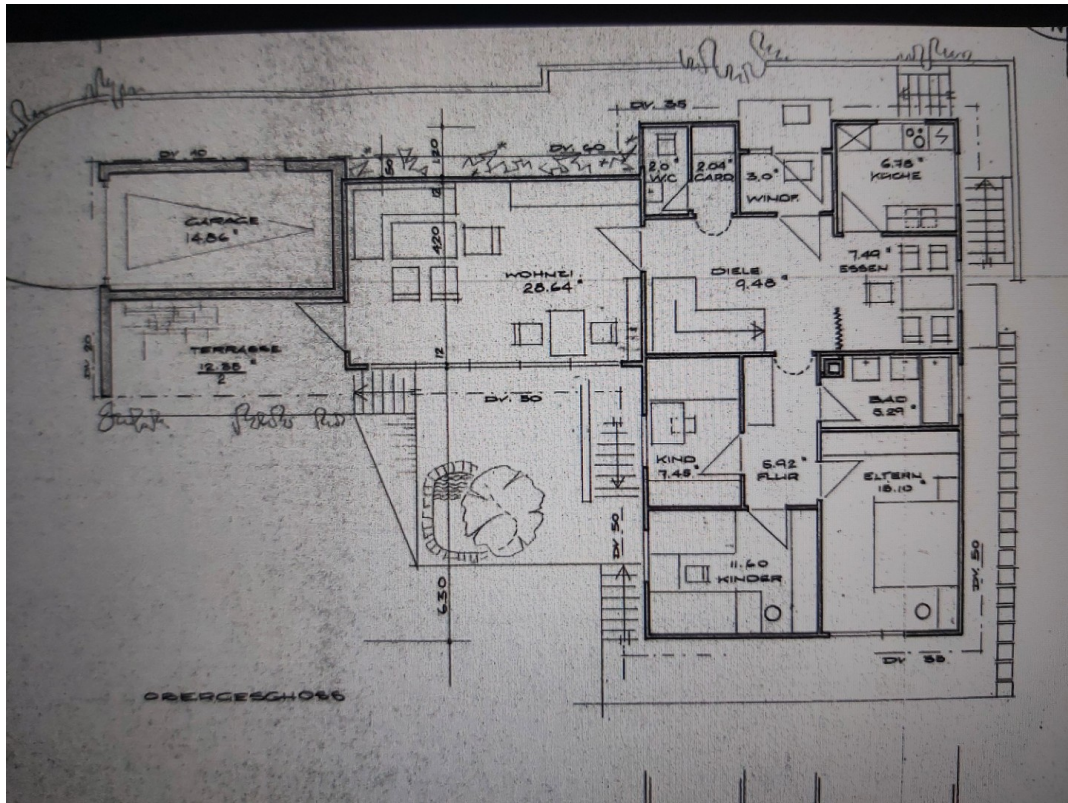


# Exposé - Galerie

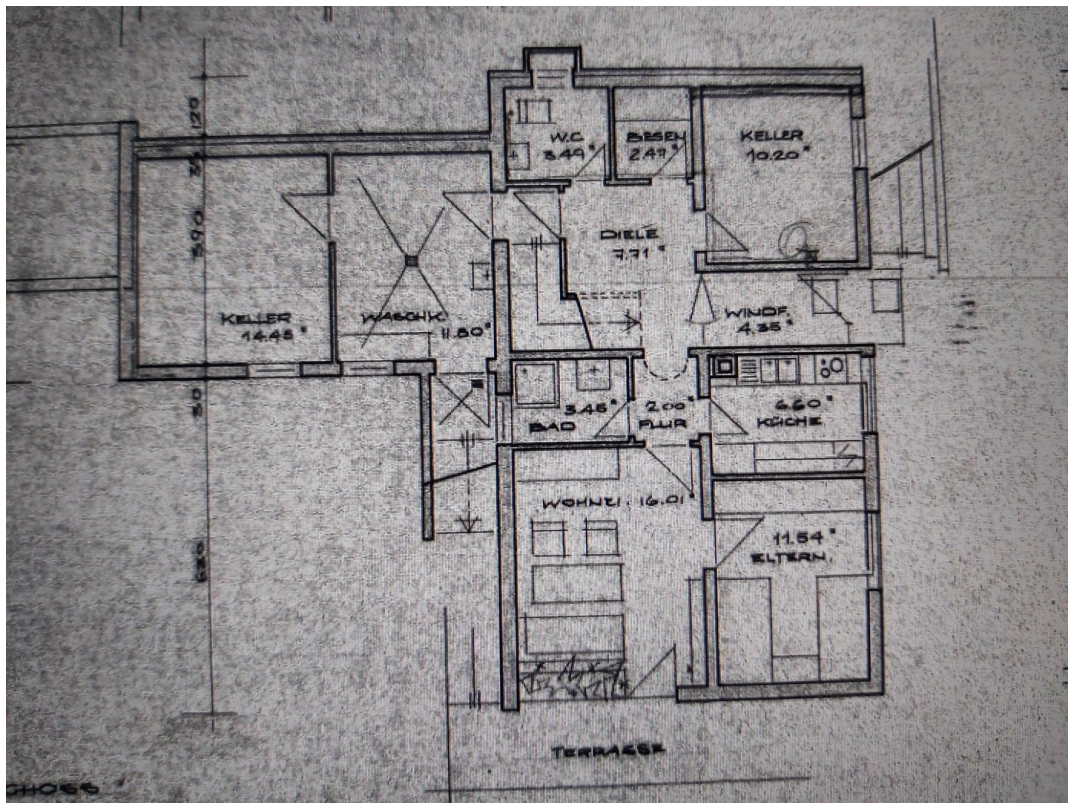




# Exposé - Grundrisse



Grundriss



Grundriss