

Exposé

Doppelhaushälfte in Halblech

Einzigartiges Allgäu-Juwel: Kompakte Maisonette- Doppelhaushälfte in Top-Sonnenlage



Objekt-Nr. **OM-437905**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **499.990 €**

Ansprechpartner:
Familie Bösl Straub

87642 Halblech
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	680,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Modernisierung:

In malerischer Lage, am Fuße der Alpen im Königswinkel, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Schmuckstück:

eine charmante, kompakte und top modernisierte Doppelhaushälfte im Maisonette-Stil + Grundstück mit Potenzial – perfekt für Alle, die das Besondere suchen und noch Visionen haben.

Energetisch auf neuestem Stand!

Genießen Sie die aussergewöhnliche Lage, den direkten Zugang zu den saftigen Allgäuer Wiesen, den spektakulären Blick auf die Berge und die absolute Ruhe – ein Ort, der sich fast märchenhaft in die Natur einfügt.

Auf zwei Ebenen eröffnet sich ein durchdachtes, lichtdurchflutetes Raumkonzept:

Ein offener Wohn- und Essbereich mit Designer-Küche im rustikal-mediterranen Stil und direktem Zugang zur großzügigen Südterrasse bildet das Herz des Hauses.

Hier verschmelzen Komfort und Gemütlichkeit – ob beim Kochen, Genießen oder Entspannen vor dem Kaminfeuer an Winterabenden.

Ein separates Kaminzimmer, Tageslichtbad mit Dusche, Loggia mit Südausrichtung sowie eine praktische Schmutzschleuse + Speisekammer mit eigenem Nebeneingang ergänzen das Raumangebot perfekt.

Das behagliche Dachgeschoss überzeugt mit Wärme und Charakter – ideal als Rückzugsort, Atelier oder Schlafbereich.

Rund um das Haus erstreckt sich ein pflegeleichter, eingezäunter Garten mit Terrasse, Gartenhaus und Obstbäumen.

Ein Ort, in dem Träume wahr werden können.

Grosszügige Stellflächen, Holzschuppen und Garage vor dem Anwesen.

Hier lassen sich Sonne, Ruhe und Natur in vollen Zügen genießen.

Alles wurde 2024/2025 renoviert, saniert und erneuert!

Die Doppelhaushälfte selbst ist bewusst kompakt gehalten – 2025 letztmals hochwertig modernisiert, klar strukturiert.

Sofort bezugsbereit.

Doch dieses Zuhause definiert sich nicht über Quadratmeter im Inneren.

Es ist der Außenraum, der hier neue Maßstäbe setzt.

Ein Kraftort, der Seinesgleichen sucht

—

Ein Garten, den man nicht kaufen kann – sondern finden muss

Sonne von morgens bis abends.

Freier Blick auf die Alpen.

Keine Enge, keine Störungen – nur Weite, Natur und Stille.

Der großzügige, eingezäunte Garten mit Terrasse, Obstbäumen und gewachsener Struktur ist mehr als nur ein Außenbereich:

Er ist Ihr privater Logenplatz in der Natur.

Ein Ort für lange Abende, klare Gedanken und das Gefühl, angekommen zu sein.

Innen reduziert – außen grenzenlos

Das Haus selbst überzeugt durch Klarheit und Atmosphäre:

- Offener Wohn- und Essbereich mit Designer-Küche
- Kamin für ruhige, stimmungsvolle Abende
- Direkter Zugang nach draußen – die Natur wird Teil des Wohnens
- Separates Kaminzimmer als Rückzugsort
- Dachgeschoss mit warmer, geborgener Ausstrahlung

Kompakt, durchdacht, ohne Überfluss – ideal für Puristen, Naturmenschen mit Anspruch.

—

Für Menschen, die anders wohnen wollen

Dieses Zuhause richtet sich nicht an jeden.

Sondern an diejenigen, die verstanden haben:

Wahre Lebensqualität entsteht nicht durch mehr Raum im Haus – sondern durch den richtigen Raum drum herum.

—

Das Besondere auf einen Blick

- Einzigartiges, großzügiges Grundstück in Südlage
- Freier Bergblick und direkte Naturlage
- Absolute Ruhe und Privatsphäre
- Komplett modernisiert (2024/2025) – Erstbezug
- Kompaktes, stilvolles Haus mit klarer Linie

—

Ein seltenes Angebot.

Ein besonderer Ort.

Und vielleicht genau das, wonach Sie gesucht haben – ohne es zu wissen.

Verkauf aus privaten Gründen.

Ausstattung

Sie schliessen die Haustüre auf, atmen durch und können sofort einziehen. Sie sind angekommen:

Ihr Traumzu Hause mit Bergpanorama, Garten & fast Null-Energiekosten?

Hier ist es! Einziehen und wohlfühlen

Direkt an saftigen Wiesen, Blick in die Alpen (Königswinkel).

Kompakt, aber komplett – perfekt für Alleinlebende, Paare, Singles oder einfach Naturliebhaber und Visionäre

Raumhighlight:

- Erdgeschoss: Offenes Wohnen + Designer-Küche (rustikal-mediterran), Südterrasse, Kaminzimmer, Tageslichtbad, Schmutzschleuse

- Dachgeschoss: Lichtdurchflutetes Refugium

(Atelier/Galerie)

- 500 m² eingezäunter Garten + Terrasse, Gartenhaus, Obstbäume

Zukunftssicher & nachhaltig seid 2025

✓ PV-Anlage 5,4 kWp + Hybridwechselrichter

✓ Dachsanierung

(U-Wert <0,14 W/m²K)

✓ Gedämmte Fassade

-neue Fenster/Türen

Neue Infrarot-Heizung

Neuer Holzherd

Neuer Kamin

→ Niedrigste Energiekosten garantiert!

Extras: Garage, Stellplätze, Holzschuppen, Philosophenhäuschen

680 m² Grundstück – mit grossem Potenzial für Selbstversorgung & Auszeit und Ihre Ideen und Visionen

Hochwertige Biomaterialien;

Großzügige Holzterrasse aus Cumaru auf Ipe

handgebürstete massive Eichenholzdielen,

Bio Kalkfarben

italienische Fliesen

Grosses Tiroler Zirbenholzbett (ohne Metall)

Schlafcouch ausziehbar

Liebherr Kühlschrank

Waschmaschine mit Trocknerfunktion

Induktivplatte

Geschirrspüler

Holzherd mit Sichtfenster und Backrohr

Fußbodenheizung im Flur

Durchlauferhitzer

zusätzliche Infrarotheizung aus echtem Jurastein

nach Absprache Übernahme (auch E Geräte) möglich

Modernisiert 2024/2025

Auch als Ferienimmobilie nutzbar

Kapitalanlage

Makleranfragen unerwünscht.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Es gibt Orte, die man betritt – und sofort spürt, dass sie etwas Besonderes sind.

Dieses charmante Zuhause im Königswinkel am Fuße der Alpen gehört genau dazu.

In exponierter Sonnenlage, umgeben von saftigen Allgäuer Wiesen und mit freiem Blick in die Berge, liegt diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte – ein Rückzugsort voller Ruhe, Natur und Inspiration.

Das Grundstück mit mindestens 680 m² eröffnet Ihnen eine kleine private Welt: ein großer eingezäunter Garten von etwa 500 m², Obstbäume, ein Gartenhaus, ein Holzschuppen und sogar ein kleines „Philosophenhäuschen“ – ein Ort für Gedanken, Kreativität oder stille Momente.

Die Aussicht wirkt fast märchenhaft: Morgens Sonnenlicht über den Wiesen, abends die Ruhe der Allgäuer Landschaft.

Wohnen mit Atmosphäre – Maisonette mit Charakter

Dieses liebevoll gestaltete Zuhause überzeugt durch seinen stilvollen Maisonette-Grundriss. Auf kompakter Fläche entsteht ein Wohngefühl, das Geborgenheit und Offenheit zugleich vermittelt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie:

- ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse
- ein gemütliches Kaminzimmer für stimmungsvolle Winterabende
- eine Designer-Küche im rustikal-mediterranen Stil mit hochwertigen Elektrogeräten
- ein Tageslichtbad mit Dusche
- eine praktische Schmutzschleuse für Wanderer mit separatem Eingang
- eine charmante Loggia nach Süden

Das lichtdurchflutete Dachgeschoss bildet einen behaglichen Rückzugsort und verleiht dem Haus seine besondere Maisonette-Atmosphäre.

Ein Garten wie ein kleines Naturparadies

Die Südseite des Hauses öffnet sich zu Ihrem privaten Grünraum.

Hier genießen Sie:

- eine großzügige Sonnenterrasse mit Bergblick
- einen pflegeleichten Garten mit Obstbäumen
- ein Gartenhäuschen
- einen Hobbyschuppen
- sowie zahlreiche ruhige Plätze zum Entspannen

Dazu kommen Garage, Stellplätze sowie Holzlege und Schuppen – perfekt für Natur- und Outdoorliebhaber.

Nachhaltig, zukunftssicher, energieeffizient

Neben Charme und Lage überzeugt die Immobilie auch durch moderne energetische Ausstattung:

- Photovoltaikanlage (5,4 kWp) mit Hybridwechselrichter (6,0 kW) für hohe Eigenstromnutzung
- gedämmte Außenfassade
- neue Fenster und Türen
- komplette Dachsanierung im Juni 2025 mit Vollwärmeschutz und hervorragendem U-Wert unter 0,14 W/m²K
- Infrarotheizungen aus Jurastein
- traditioneller Holzherd mit Kochplatte und Backrohr
- zusätzlicher Kamin

Das Ergebnis: energieeffizient, nachhaltig und zukunftsorientiert.

Für Menschen, die das Besondere suchen

Diese Immobilie ist ideal für:

- Alleinlebende oder Paare
- Natur- und Bergliebhaber
- Selbstversorger
- Tierhalter
- Menschen, die einen Rückzugsort fern vom hektischen Alltag suchen

Ein Haus für Individualisten – voller Charakter mit einzigartigem Grundstück

Ein Ort, an dem man morgens mit Blick in die Natur aufwacht und abends die Ruhe der Allgäuer Landschaft genießt.

Beim angegebenen Preis handelt es sich um den Mindestpreis.

Lage

Ein solch schnuckeliges Häuschen wie dieses findet man selten bis nie wieder:

Direkter Bergblick, offene Wiesen und Felder

Kompaktes Kuschelnest, modern offen wie eine Wohnung und doch sehr besonders, eingebettet in eine malerische Landschaft, die jeden Tag wie Urlaub wirken lässt.

Die Lage der Immobilie in der Gemeinde Halblech ist idyllisch, ruhig und bietet eine traumhafte Ortsrandlage in Trauchgau mit direktem Zugang und Rundumblick in die Wiesen und Berge.

Eine märchenhaft wirkende Kulisse erwartet Sie auf Ihrer Sonnenterrasse.

Hier leben Sie, wo andere Urlaub machen. Die Gemeinde Halblech im Allgäu zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung aus. Die Allgäuer Berge, die Königsschlösser Neuschwanstein, Hohenschwangau sind zum Greifen nah, und die umliegenden Wiesen laden zu Spaziergängen und Erholung ein.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die Natur, Ruhe und Individualität suchen.

Willkommen im Herzen des Ostallgäus, wo majestätische Berge, saftige Wiesen und glitzernde Seen eine traumhafte Kulisse bieten. In der idyllischen Gemeinde Halblech erwartet Sie nicht

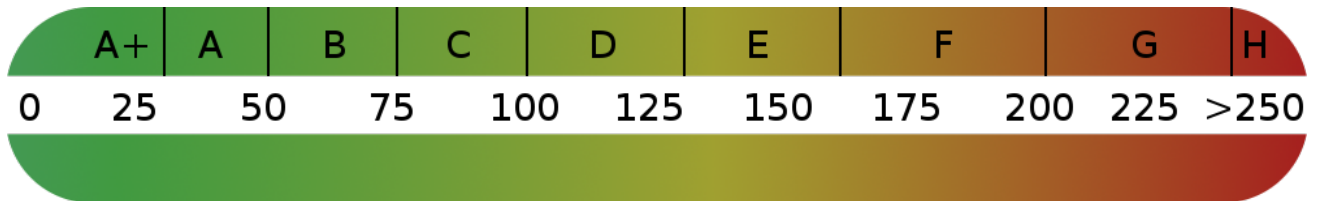
nur eine atemberaubende Landschaft, sondern auch ein lebendiges Gemeinschaftsleben und eine Fülle an Annehmlichkeiten. Von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen bis hin zu Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln ist hier alles vorhanden, um das Leben zu genießen. Doch das ist noch nicht alles – die Umgebung lockt mit endlosen Freizeitmöglichkeiten, sei es beim Wandern und Radfahren durch das Naturschutzgebiet Ammergebirge oder beim Skifahren an den nahegelegenen Pisten. Erleben Sie den Zauber des Ostallgäus und entdecken Sie Ihr neues Zuhause, wo Lebensqualität und Naturschönheit Hand in Hand gehen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



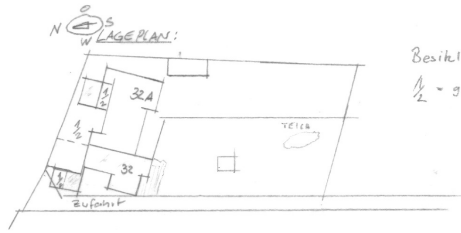
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss:
 ANWESEN: Traachgau, Austrasse 32

Gebäude dämmung außen
 PU 100 mm



Besitzlegende:
 1/2 = gewöhnlich

ERDGESCHOSS:

SCHLAFEN/DACH:

