

# Exposé

## Bauernhaus in Wiggensbach

**Bauernhaus in Alleinlage mit 4.000 m<sup>2</sup> Grund bei  
Kempten Gewerbe- bzw. Lagerfläche 953 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-451017

**Bauernhaus**

Verkauf: **1.490.000 €**

87487 Wiggensbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	223,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Nutzfläche	953,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Bauernhaus ist ein Paradies für Tierhalter, Selbstversorger und alle, die den Freiraum der Natur schätzen.

Das Anwesen ist auch besonders geeignet für Handwerksbetriebe – wohnen und arbeiten unter einem Dach.

In dem 223 m<sup>2</sup> großen Bauernhaus mit sieben Wohnräumen ist genügend Entfaltungsmöglichkeit im Haus gegeben, wie zum Beispiel jedem Kind ein Kinderzimmer und für Mann und/oder Frau ein Arbeitszimmer oder auch für die Unterbringung Ihrer Gäste.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit im Dachgeschoß oder im Wiederkehr eine weitere Wohnung einzubauen; die Vorbereitungen zum Ausbau sind bereits getroffen.

Der Wohntrakt wurde in den Kalenderjahren 2017/2022 neugestaltet und hochwertig modernisiert. Wohnen in lichtdurchfluteten Räumen, die Fenster mit 3-fach Holz-Alu-Verglasung. Es wurde eine moderne, hochwertige Küche, ein Esszimmer und ein einladendes Badezimmer mit begehbare Dusche gestaltet. Für Wärme im Haus sorgt eine ökologische Stückholzheizung; zehn Solarzellen auf dem Dach nutzen die Sonnenenergie für kostengünstige Warmwassergewinnung und Heizungsunterstützung.

Des Weiteren sind große Stallungen mit 414 m<sup>2</sup>, eine riesige Scheune mit 390 m<sup>2</sup> Nutzfläche und ein Stadel mit 149m<sup>2</sup> vorhanden.

Sowohl vom Stall als auch vom Stadel aus besteht ein direkter Zugang zu den Weideflächen. In puncto Nutzräume gibt es auf der Hofstelle Platz in Hülle und Fülle - ideal für Tierhaltungen aller Art, besonders geeignet für Pferd und Reiter. Diese Nutzflächen können von Ihnen auch vermietet werden. Der Ertrag liegt bei 3,- bis 6,- €/m<sup>2</sup>.

Man kann dieses Anwesen nur schwer in Worte fassen. Kommen Sie gerne zu einer Besichtigung vorbei und machen Sie sich selbst einen Eindruck davon.

## Ausstattung

In den Kalenderjahren 2017/2022 wurden Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung installiert und eine moderne Küche, Esszimmer, zwei Schlafzimmer und ein modernes Bad mit begehbare Dusche eingebaut. Im selben Zeitraum wurden die Räumlichkeiten mit neuem Innenputz versehen und mit neuen Böden belegt. Im gleichen Zeitfenster wurden Solarzellen aufs Dach zur Unterstützung kostengünstiger Warmwassergewinnung installiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Glasfaser Internet ist bis ins Haus verlegt mit bis zu 1.000 Mbit/s.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine eigene Wasserquelle mit UV-Anlage.

Mitverkauftes Inventar: moderne Kücheneinrichtung mit Miele Geräten, Esszimmermobiliar, neues Bad, Büromöbel und ein Altbaukran.

## Lage

Dieses außergewöhnliche Bauernhaus liegt in herrlicher Alleinlage - mitten in den Feldern.

Die Zufahrt zur Hofstelle erfolgt über eine Gemeindestraße die am Bauernhaus endet, somit besteht kein Durchgangsverkehr.

Die Liegenschaft ist absolut ruhig und sonnig gelegen, nur 8 km vom Stadtzentrum der Allgäumetropole Kempten entfernt, umgeben von weitläufigen landwirtschaftlichen Wiesen, Wald und Bachläufen.

Die Müllabfuhr und der gemeindliche Schneeräumdienst, sowie sämtliche Paketdienste kommen bis ans Haus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	218,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

