

# Exposé

## Landhaus in Bolsterlang

### Alpenvilla / Alpenlodge mit Traumblick nahe Oberstdorf



Objekt-Nr. OM-273258

**Landhaus**

Verkauf: **1.990.000 €**

87538 Bolsterlang  
Bayern  
Deutschland

|                   |                         |              |                   |
|-------------------|-------------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1978                    | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.006,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3                       | Schlafzimmer | 8                 |
| Zimmer            | 11,00                   | Badezimmer   | 6                 |
| Wohnfläche        | 418,00 m <sup>2</sup>   | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 212,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 4                 |
| Energieträger     | Öl                      | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Alpenvilla / Alpenlodge mit Traumblick auf die Alpen nahe Oberstdorf

Das Landhaus bietet auf ca. 418 Quadratmeter Wohnfläche und ca. 212 Quadratmeter Nutzfläche viele Möglichkeiten der Nutzung, wie z.B.:

- Als repräsentativen Hauptwohnsitz mit Büroräumen und Platz für Gäste.
- Als Ferienwohnungsbetrieb mit bis zu vier Ferienwohnungen und einer großen und exklusiven Betreiberwohnung.
- Auch als Mehrgenerationenhaus eignet sich dieses Landhaus aufgrund seiner Aufteilung sehr gut.
- Als voll vermietete Ferienimmobilie für Anleger.

Der unverbaubare Panoramablick auf die Gebirgskette der Allgäuer Alpen ist atemberaubend. Das Alpenglühen verzaubert die Bewohner des Hauses durch die großen Fenster immer wieder auf das Neue.

Das Anwesen verfügt über einen repräsentativen Eingangsbereich und Treppenhaus mit Marmobelag, 12 Zimmer, 7 Bäder, Gäste WC, Ost- sowie Südbalkon, eingewachsenem und gepflegtem Garten mit Obstbäumen.

Das Erdgeschoss bietet auf ca. 147 Quadratmeter ein einzigartiges Ambiente durch die sehr exklusive und hochwertige Ausstattung mit einer weißen Kassettendecke, Landhausdielen sowie Wandbekleidungen, welche es im Oberallgäu nur selten anzufinden ist.

An kühlen Wintertagen sorgt der Kaminofen für zusätzliche Behaglichkeit. Eine große helle Küche im Landhausstil mit zusätzlichem Hauswirtschaftsraum bietet viel Platz, auch für den Gourmet-Koch. Über den umlaufenden Balkon mit Blick auf die Allgäuer Alpen führt eine kleine Treppe in den Garten.

Im Gartengeschoss befinden sich auf ca. 107 Quadratmeter Wohnfläche drei hochwertig eingerichtete sowie vollständig ausgestattete Apartments, die sofort vermietet werden können. Jedes Apartment verfügt über einen eigenen Ausgang auf die Terrasse bzw. Garten. Der Wellnessbereich mit einer Sauna für 4-6 Personen, Dusche, Tauchbecken und Fitnessgeräten sorgt für eine ausgewogene Work-Life Balance.

Im Dachgeschoss mit ca. 126 Quadratmeter Wohnfläche befindet sich eine große Wohneinheit mit Wohnraum sowie drei Schlafzimmern, die aufgeteilt werden kann. Der traumhafte Ausblick auf die Allgäuer Alpen ist an manchen Tagen kaum in Worten zu beschreiben. Hier lässt sich von der Couchlandschaft aus die Bergwelt durch die Panoramafenster in seiner ganzen Schönheit genießen. Zudem befindet sich im DG ein Büro mit Bad en Suite, welches derzeit als Nebenraum genutzt wird und jederzeit wieder als Bad genutzt werden kann. Ein kleines Duschbad und weiteres im Umbau befindliches Bad runden die Nutzung des Dachgeschosses ab.

Das Anwesen verfügt über einen separaten Ski-Raum mit programmierbarem Skischuh-/ Wanderschuh-Trockner und wird gerade die Wintersportler und Wanderer begeistern.

Zwei in das Gebäude integrierte Garagen sowie vier weitere Stellplätze sorgen für ausreichend Platz zum Abstellen der Fahrzeuge.

Auch für evtl. handwerklich erforderliche Tätigkeiten ist gesorgt, die großzügige Werkstatt bietet ausreichend Platz für Tischsägen und Maschinen und Materiallager, um seine Ausstattungswünsche im Hause selbst realisieren zu können.

Es ist in vieler Hinsicht ein perfektes Haus, welches seinen Bewohnern sehr viele Nutzungsmöglichkeiten im privaten oder Businessbereich bietet und gleichzeitig ein sehr einzigartiges Ambiente besitzt, dessen Charme ein sehr angenehmes Wohlbefinden verbreitet.

## Ausstattung

Das Erdgeschoss verfügt über einen repräsentativen Eingangsbereich. Die hochwertigen und repräsentativen Wohnräume bestehen aus Wohnbereich mit Kaminofen, Essbereich, kleinem Büro, Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank, Bad en Suite mit Dusche und Badewanne, Gästezimmer, Landhausküche, einen Nebenraum angrenzend an die Küche sowie einen Wintergarten. Der Wohn- und Essbereich ist mit einer sehr exklusiven und hochwertigen weißen Kassettendecke und den dazu passenden Möbeln ausgestattet, im Schlaf-, Wohn- und Essbereich ist Landhausdielen Eiche verlegt.

Die Apartments im Gartengeschoss sind allesamt sehr hochwertig und vollständig ausgestattet und können sofort vermietet werden.

Der Flur, Büro sowie der Wohnbereich des Dachgeschoss ist ebenfalls mit Landhausdielen ausgestattet.

Der umlaufende Balkon in Ost- und Südausrichtung bietet ebenfalls einen wundervollen Panoramablick auf die Allgäuer Berge und hat Zugang zum Garten.

Für die Vermietung von Ferienwohnungen/Apartments kann in gut geführten Häusern eine Belegungszahl von 180-200 Tagen pro Jahr angesetzt werden. Die lukrativen Einnahmen aus der Vermietung können für die laufenden Kosten oder einer Annuität eingesetzt werden.

Für Interessenten, die eine Ferienwohnungsvermietung in das Wohnkonzept integrieren möchten, jedoch selbst keine Zeit für die Administration aufbringen können bietet sich die Möglichkeit, eine professionelle Vermittlungs-Agentur hierfür zu beauftragen. Sehr gerne vermitteln wir einen Kontakt mit den ansässigen Agenturen.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Verkauf ist von Privat frei von Maklerprovision.

Kaufpreis: 1.990.000,00€, zzgl. Kaufnebenkosten

## Lage

Das exklusive Landhaus befindet sich in Bolsterlang in der Nähe zu Oberstdorf, am Fuße der Hörnergruppe im Oberallgäu mit unverbaubarem Panoramablick auf das Nebelhorn und die Oberstdorfer Berge.

Das Oberallgäu ist ein sehr beliebtes Urlaubsziel für Sommer- sowie Wintertourismus und bietet ganzjährig eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten wie z.B. Wandern, Nordic Walking, Radfahren, ausgedehnte Mountain- sowie eBike-Strecken in allen Schwierigkeitsklassen, Klettersteige, Höhenwanderwege, Skipisten, Langlaufloipen oder der Möglichkeit des Gleitschirmfliegen. Hier beginnt der hohe Freizeitwert direkt vor der Haustüre.

Das Anwesen liegt zudem in der Nähe von mehreren Golfplätzen. Das Freizeitangebot ist in der Region sehr vielseitig, die Landschaft einzigartig. Der freizeitliche Erholungs- sowie Genussfaktor ist ausgesprochen hoch.

Das Dreiländereck Schweiz, Österreich Deutschland ist über den Riedbergpass unter einer Stunde mit dem Auto zu erreichen, die Anbindung an die Autobahn A7 ist durch die gut ausgebaute B19 in ca. 25 Minuten gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 135,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

## Exposé - Galerie



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohn- Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG en Suite

# Exposé - Galerie



Küche EG



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



Büro EG



Treppenaufgang EG-DG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang GG



Vorraum GG

# Exposé - Galerie



2-Zi Apartment Schlafzimmer



2-Zi Apartment Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2-Zi Apartment Wohn-Essbereich



2-Zi Apartment Bad

# Exposé - Galerie



1-Zimmer Apartment 1



1-Zimmer Apartment 1 - Bad

# Exposé - Galerie



1-Zimmer Apartment 2



1-Zimmer Apartment 2 - Bad

# Exposé - Galerie



Wellnessbereich



Sauna

# Exposé - Galerie



Ansicht Ost



# Exposé - Galerie



Ansicht Süd



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Ansicht West



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hauseingang Blick Süd



Außen-Impressionen

# Exposé - Galerie



Außen-Impressionen



Außen-Impressionen

# Exposé - Galerie

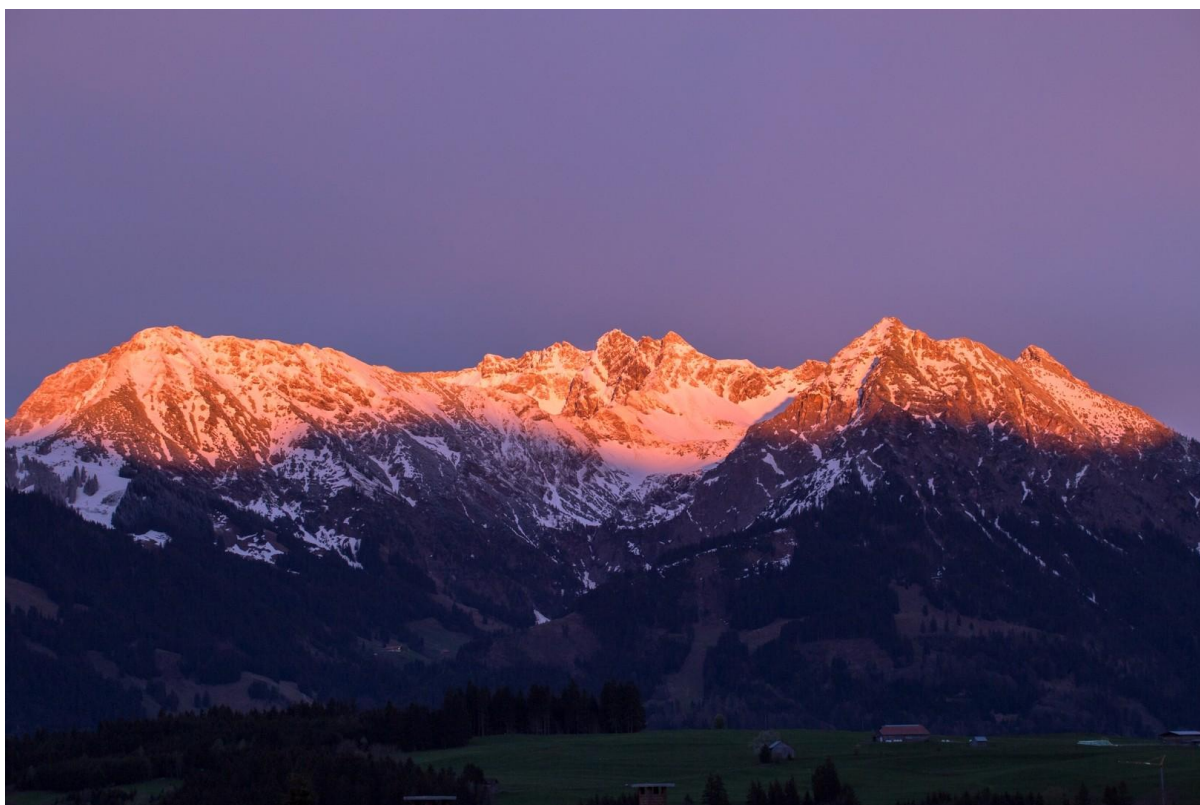


Panoramablick



Panoramablick

# Exposé - Galerie



Alpenglühlen



Ansicht Südost

# Exposé - Galerie



Winterimpressionen



Winterimpressionen