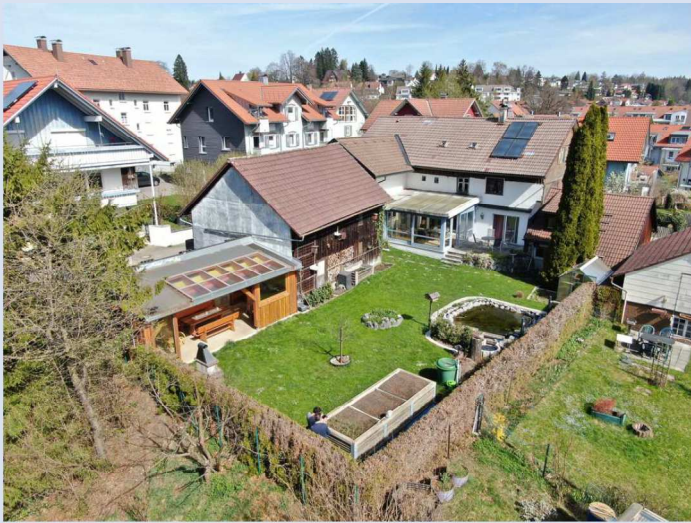


# Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



**Glasbühlstrasse 12**

88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870,000 EUR

## Ihr Ansprechpartner:

**Herr Daniel Epp**

**E-Mail: [daniel.epp@epp-industrietechnik.de](mailto:daniel.epp@epp-industrietechnik.de)**

**Tel: +49838739298815**

**Ohne Maklerprovision!**

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	780,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	170,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Fertig
Baujahr:	1865
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Heizungsart:	Gas/Solar/Holz
Bezugsfrei ab:	Nach Absprache
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	6
Stufenloser Zugang:	Ja

## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12

88161 Lindenberg

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	260,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	870.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Heute bieten wir eine Oase der ganz besonderen Art. Mitten im Ort und doch vermittelt das Gesamtareal einen Eindruck, als würde man auf dem Land leben. Das Hauptgebäude stammt ursprünglich von 1865.

Aus dieser Zeit sind teilweise noch schöne Ausstattungsmerkmale, wie die typischen Holzschindeln an der Fassade und sichtbare Altholzbalken vorhanden. Andererseits wurde das Objekt umfangreich auf den heutigen Stand gebracht. Niedrige Decken oder veraltete Technik findet man hier vergeblich. Es bietet Möglichkeiten in vielerlei Hinsicht. Ob Ausbau zur Eigenutzung, Seminarräume, Vermietung, Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Vieles ist machbar und denkbar. Ergänzt wird das ehrwürdige Haus durch einen Stadel mit Freisitz und Grillplatz, sowie einem ganzjährig besonnten Aussenbereich mit Teich und verschiedenen Sitzmöglichkeiten, wie Wintergarten, Balkon oder Terrasse. Traumhaft.

### Ausstattung:

Die ca. 122 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung, mit Einliegerappartement ist zeitnah bezugsfähig. Offen gestaltete Räume, mit großem Wintergarten, großzügigem Küchenbereich mit Sitzgelegenheit, zusätzlich ein separates Esszimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ein weitläufiger Flur, sowie ein helles Wohnzimmer erwarten Sie hier. Das Elternschlafzimmer besitzt einen Zugang ins Freie. Hier kann man vom Bett aus in den traumhaften Aussenbereich blicken. Ungestört, uneinsehbar, mitten in der Stadt. Herrlich. Das Kinderzimmer fungiert als eigene Einheit, mit eigenem Tageslichtbad. Ideal auch für einen Betreuer/in, im Alter. Für alles ist gesorgt. Im Obergeschoss ist alles bereits für eine weitere große Einheit vorbereitet. Loggia in Westausrichtung, Anschlüsse für Bad, Anschlussmöglichkeit für Schwedenofen am neuen Kamin ist genehmigt.

Ein Teil des Obergeschosses, in Form einer 2 - Zimmer-Wohnung mit offener Küche und Tageslichtbad mit Wanne, ist derzeit vermietet. Das Dachgeschoss ist aktuell noch nicht ausgebaut. Hier kann sich der neue Besitzer ausleben. Im Untergeschoss befindet sich die erneuerte und innovative Heiztechnik, eine kleine Werkstatt sowie die Möglichkeit einer weiteren Dusche, Sauna oder um einen Hobbyraum zu installieren. Vollunterkellert. Auch von hier gibt es einen direkten Zugang ins Freie und man gelangt trockenen Fußes in die Garage.

Zum Aussenbereich, auf dem man wahrscheinlich im Sommer die Hälfte der Zeit verbringen wird. Hier befindet sich ein Teich mit Seerosen, ein Gewächshaus, ein Hochbeet, ein aufwendig, mit Altholz angelegter Freisitz, mit Grillplatz und ein ca. 60 m<sup>2</sup> großer Stadel mit enormer Nutzfläche, einer weiteren Toilette und einer Regenwasserzisterne/Reserve. Letztere ausgestattet mit raffinierter Steuerung.

### Lage:

In sonniger Lage, unweit des Ortskerns von Lindenberg. Ruhig gelegen und nur wenige Schritte von sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Discountern, Bäckerei, Cafes und Restaurants entfernt. Alles fussläufig erreichbar. Die Stadt

Restaurants entfernt. Alles fussläufig erreichbar. Die Stadt Lindenberg verfügt über vielzählige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, wie der nahe gelegenen Waldsee am Ortsrand von Lindenberg, die Sportanlagen wie Fussball-Stadion oder Tennis/Tischtennishallen, sowie Eisstadion. Lindenberg ist eine aufstrebende Stadt mit vielen Möglichkeiten für Sportbegeisterte und/ oder Gäste, die ihre Seele baumeln lassen wollen. Gut bezahlte Arbeitsplätze sind hier ebenso zahlreich vorhanden wie Ausflugsziele. In näherer Umgebung befindet sich das Scheidegger Alpenpanoramafreibad oder das Freizeitbad Aquaria im nahe gelegenen Oberstaufen, mit weitläufiger Saunalandschaft, Skilifte, Wanderwege, Radstrecken und Langlaufloipen und der tolle Hochseilgarten in Scheidegg liegen direkt vor der Haustür. Lindenberg gehört mit zu den sonnenreichsten Gegenden im ganzen Allgäu. Die nahe gelegenen, bekannten Städte wie Oberstaufen, Bregenz, Lindau und Wangen sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Eine Gegend mit sehr hohem Freizeitwert in vielfältiger Art und Weise, guter Luft und freundlichen Menschen. Das Objekt liegt wie eine Ruheoase inmitten der Stadt. Mit dem herrlich angelegten Teich, Hochbeet, Sonnenterrasse, Spielwiese, Grillplatz und Stadel könnte man meinen man wohnt auf dem Land. Ein Refugium der ganz besonderen Art und doch mit toller Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.

### Sonstiges:

Das Hauptgebäude wurde bereits aufwendig und unter Aufsicht von Statikern und Bauunternehmer/Handwerkern modernisiert und für den weiteren Ausbau der beiden oberen Stockwerke vorbereitet. Hier wären nochmal zwei große Wohnungen mit je bis zu 80 - 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche denkbar. Vor allem befinden sich in nächster Nachbarschaft eine nicht unerhebliche Anzahl von Gebäuden mit Dachgauben, welche zur Genehmigung selbiger am angebotenen Objekt herangezogen werden könnten. Vom Dachgeschoss besitzt man einen herrlichen Blick in die Umgebung, sollte dieses dann einmal ausgebaut werden. Im jetzigen Obergeschoss ist aktuell eine vermietete 2 - Zimmer - Einheit untergebracht. In westlicher Ausrichtung sind ein Dachvorbau und Balkon bereits realisiert. Hier schaut man auf das eigene Grundstück mit Teich und kann herrlich die Abendsonne genießen.

Ein innovatives, neuwertiges Technikpaket in Form von Gasheizung (Stadtgas), neuwertigem zusätzlichem Feststoffbrenner (Holzkessel), einer Solaranlage für Warmwasseraufbereitung (Speicherkapazität des Puffers ca. 2000 Liter) und die Erneuerung eines der Kamine im Jahr 2016, (mit Genehmigung für einen Schwedenofen) sowie die Reserve über mehrere Kubik Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Befüllung des Teichs, runden das tolle Angebot ab. Des weiteren wurde eine zentrale Staubsaugeranlage verbaut und der Aussenbereich wird über einen Mähroboter gepflegt.

Aufgrund unserer Nachfrage beim Bauamt Lindenberg, ist der Abriss des Stadels möglich, um dort ein EFH zu errichten. Zufahrt müsste geklärt werden, ist aber in zweierlei Hinsicht möglich. Auch hier wieder interessant. Umgebungsbebauung mit Dachgauben, als Maßstab, um einen



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



**Glasbühlstrasse 12**

88161 Lindenberg

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	260,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	870.000,00 EUR

top ausgestatten Neubau zu erreichen. Wertsteigerung ist hier sicherlich ein interessantes Thema.  
Gut ausgestatteter städtischer Wohnraum ist aktuell sehr gefragt.

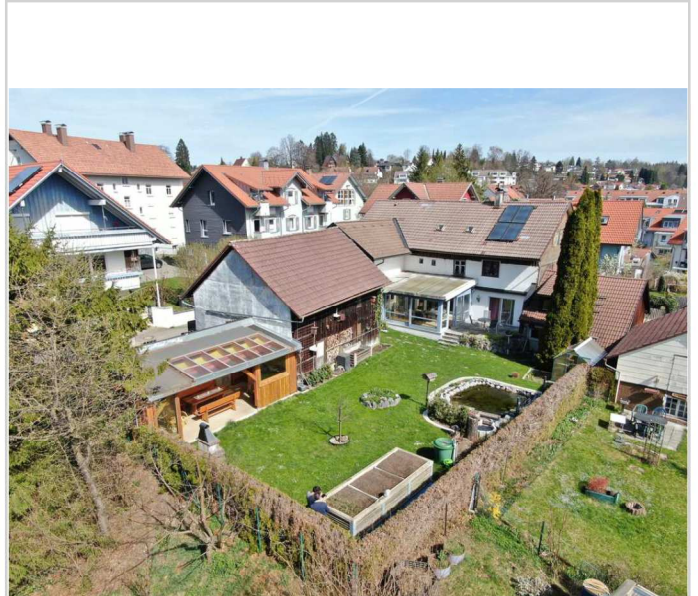
Algemeine Informationen:

Das Objekt verfügt bereits über zwei separate Eingänge. Haupteingang zur großen Erdgeschosswohnung und ein weiterer Nebeneingang in die oberen Geschosse. Teilweise wurden bereits hochwertige Holz - Alufenster verbaut. Es besteht kein Denkmalschutz.  
Die Garage verfügt über zwei Stellplätze sowie Parkmöglichkeiten davor.  
Als Inventar enthalten ist die einst sehr hochpreisige Einbauküche. Über weitere Einrichtungsgegenstände kann verhandelt werden.

Bitte beachten:

Für eine Besichtigung benötigen wir von Interessenten vorab einen Kapitalnachweis oder eine Finanzierungsbestätigung einer Bank.  
Hierfür bitten wir um Verständnis.

Auch sehr interessant für einen Bauträger.  
Bebauung final müsst dieser jedoch selbst mit dem Bauamt klären, in wie weit das ganze Areal bebaut werden dürfte.  
Aktuell denkbar ist wie bereits erwähnt der Abriss des Stadels für ein weiteres zusätzliches Wohnhaus.



Oase - mitten in der Stadt



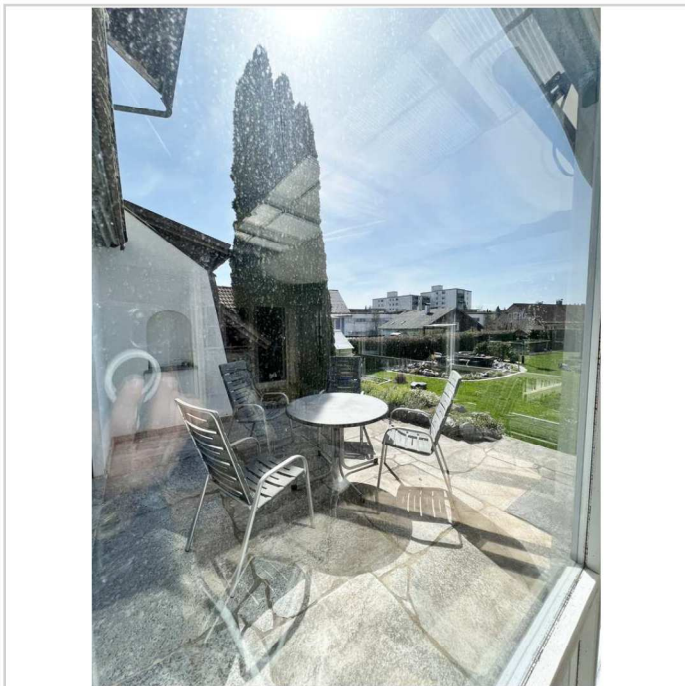
Wintergarten

## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg

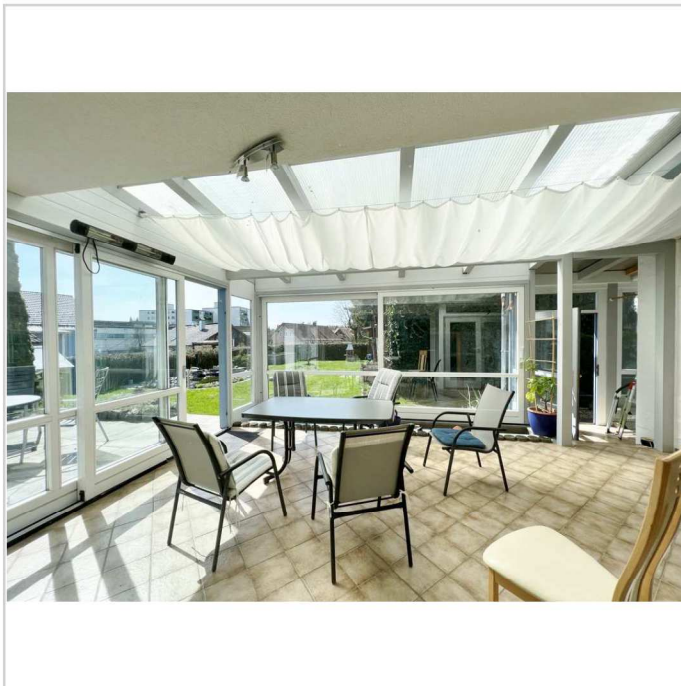


Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

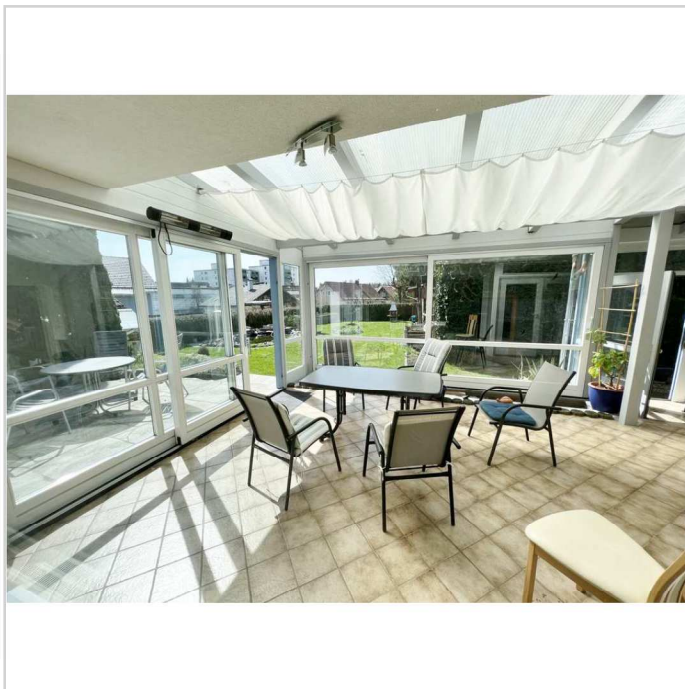
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



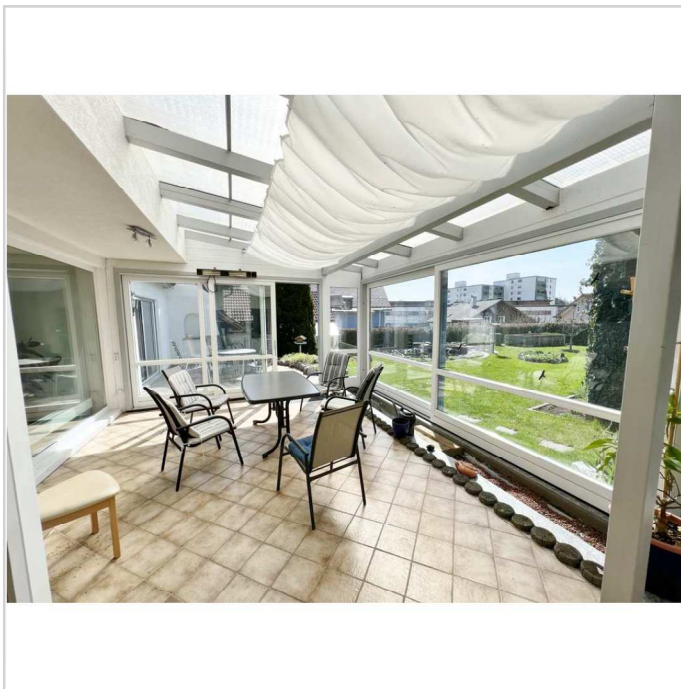
Blick in den Garten



Ganzjährig nutzbar



Großzügig



Hell und freundlich



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

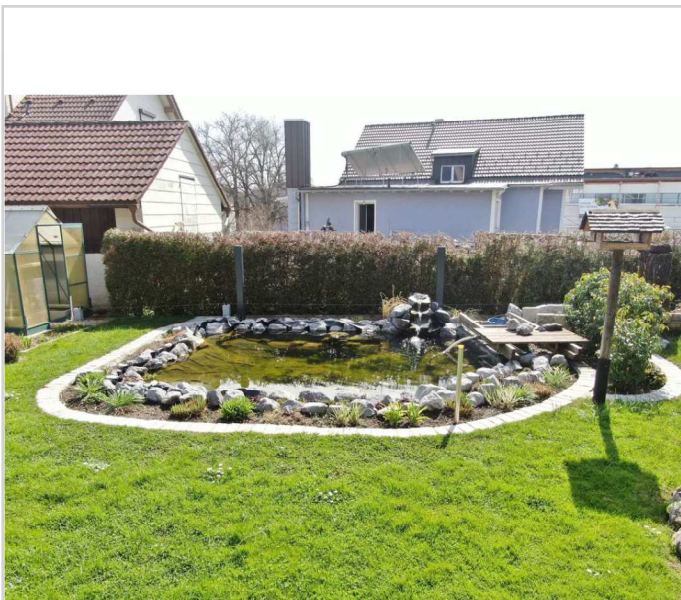
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



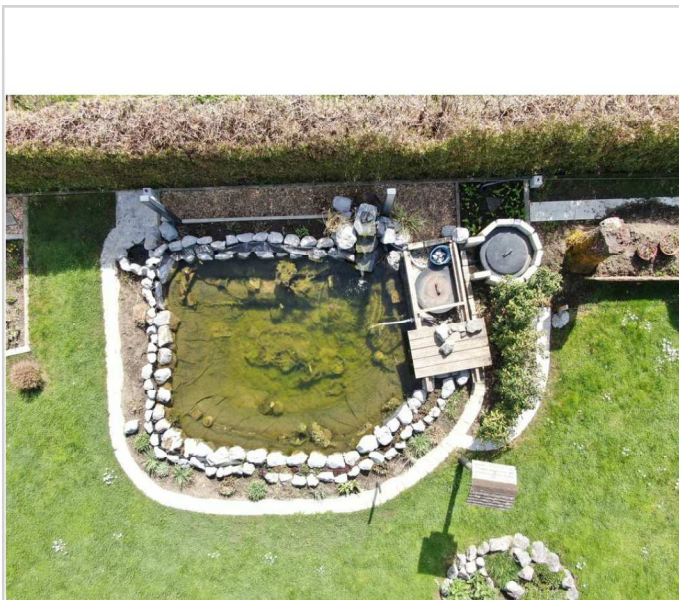
Logenlatz



Wietläufiges Grundstück



Teich mit Seerosen



Draufsicht



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



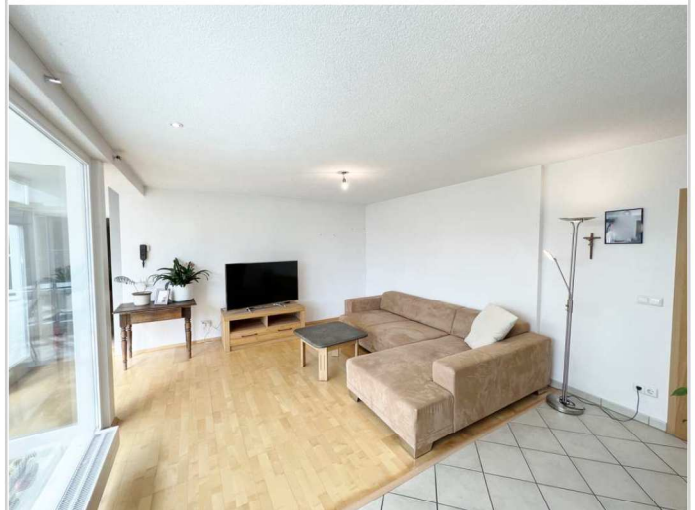
Grundstück von oben



Küchenbereich mit Essecke



Separates Esszimmer



Helles geräumiges Wohnzimmer



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



Elternschlafzimmer



Tageslichtbad - Wanne + Dusche



Zeiltoses Dekor



Flur mit Stellfläche

## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

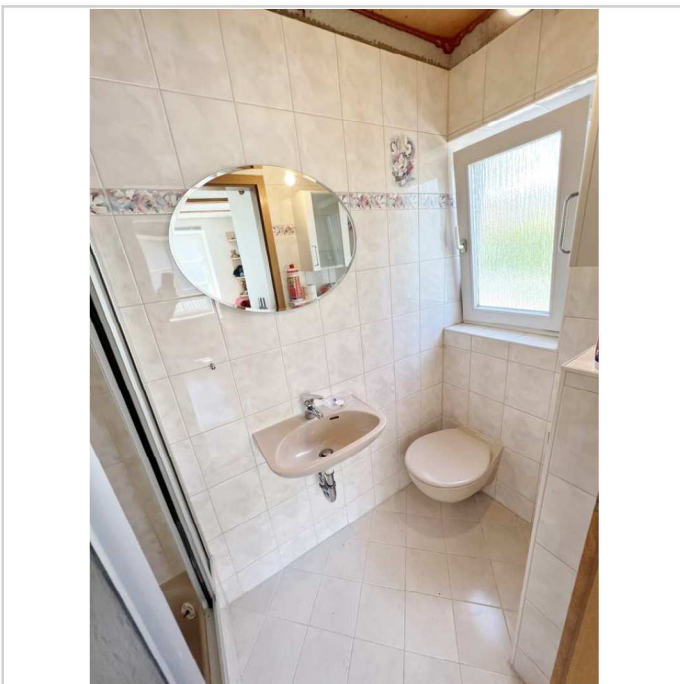
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



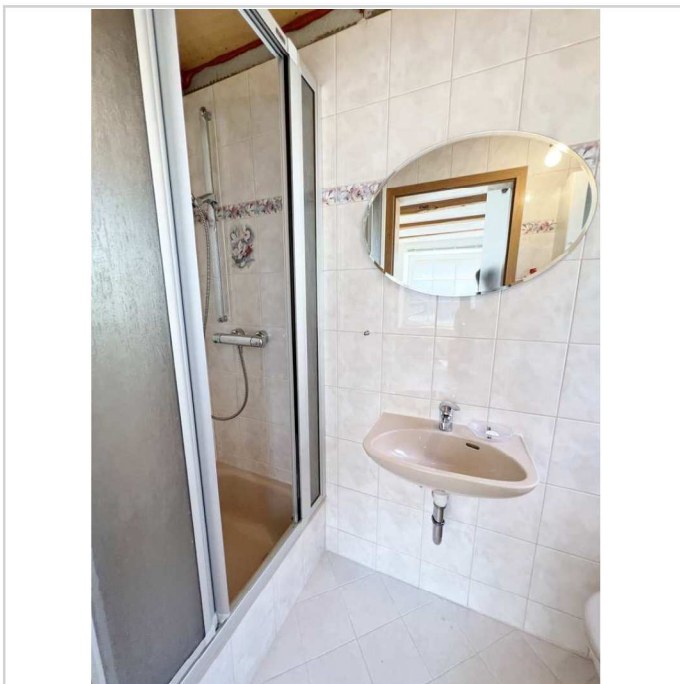
Zugang EL - Appartement



Einliegerappartement



ELW - Tageslichtbad



Mit Dusche



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Zusätzlicher Eingang



Mieteinheit Obergeschoss



Blick Mietwohnung Süd/Ost



Offene Küche

## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Schlafzimmer Mieteinheit



Blick in den Garten



Tageslichtbad Miet-Whg



Dusche + Wanne



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

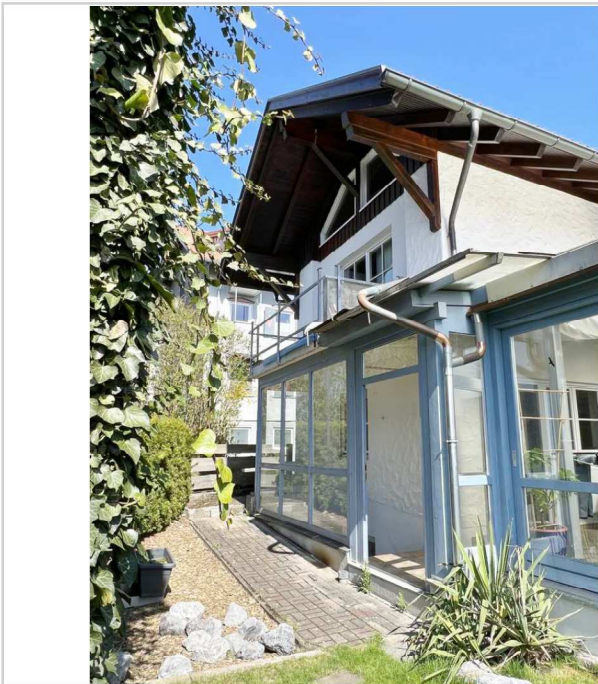
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Ausbaufähiges Dachgeschoss



Blick vom DG



Wiederkehr - Loggia



Blick von der Loggia West

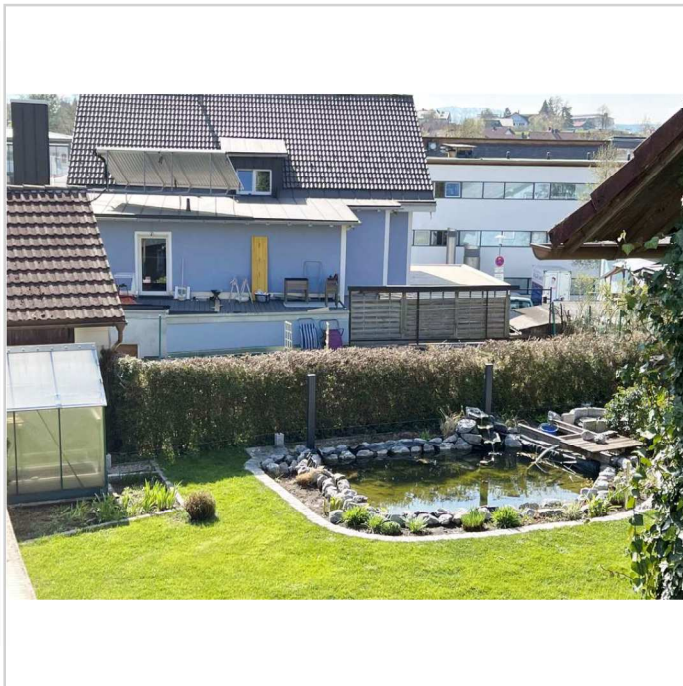


## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg

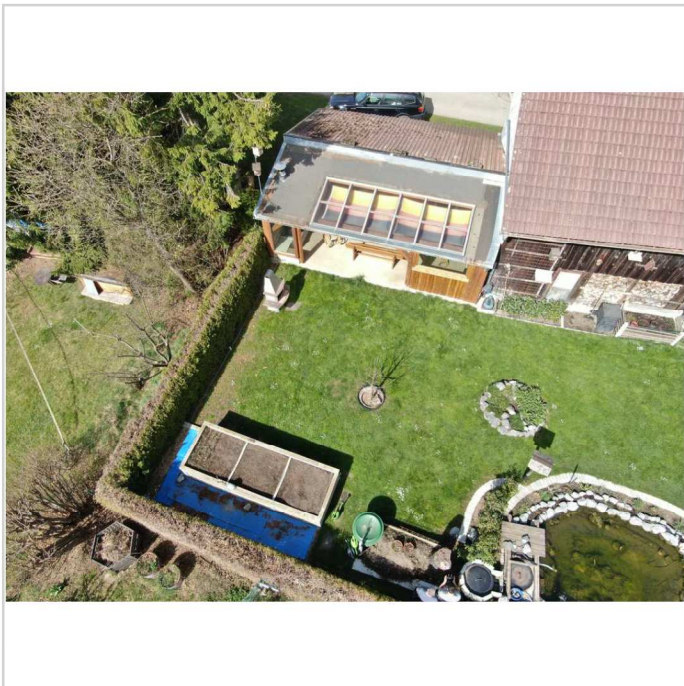


Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

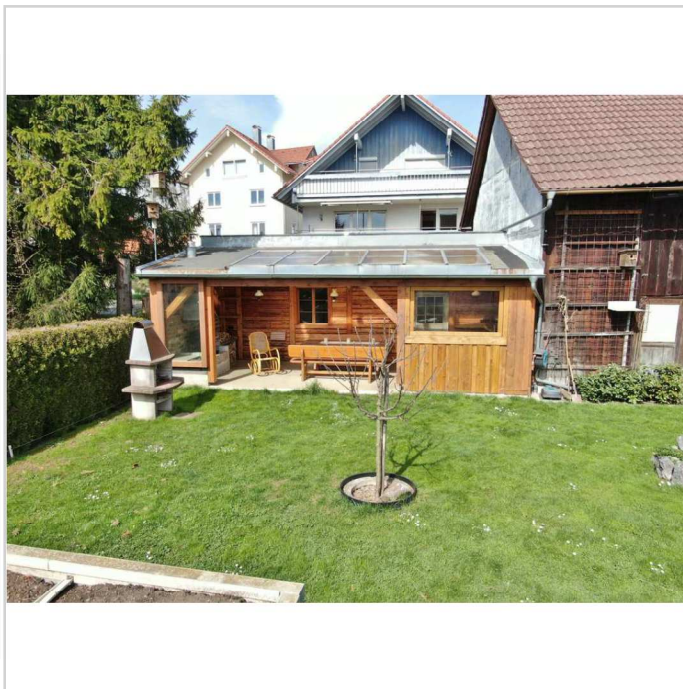
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



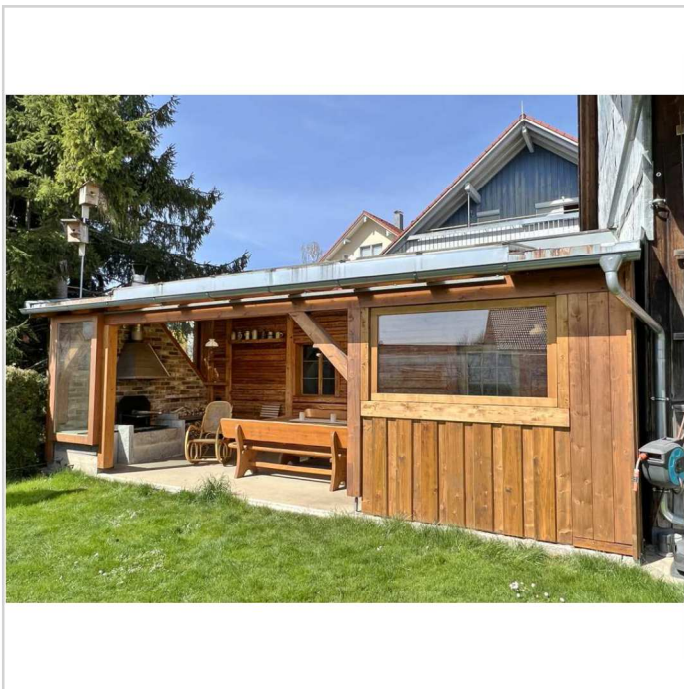
Blick von der Loggia Süd



Verglasung Grillplatz



Grillplatz außen



Grillmöglichkeit innen



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

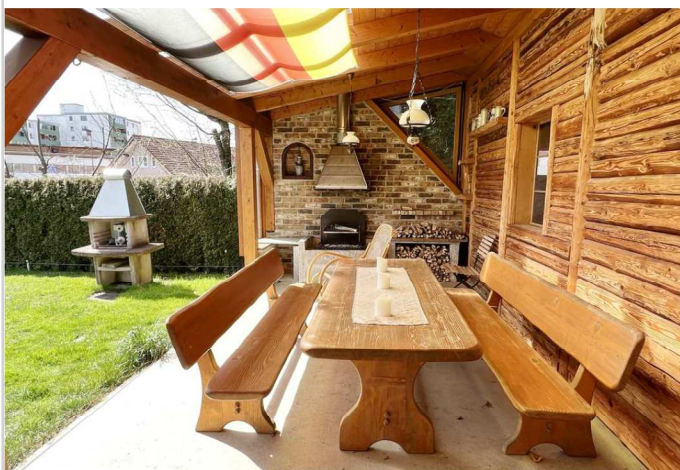
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Mit echtem Altholz aufgebaut



Platz für Freunde



Gemütlich



Gemauerter Grill



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Blick vom Freisitz



Sonniger Aussenbereich



Hochbeet



Selbstversorger



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Geräumiger Stadel



Durchgang uG



Draufsicht Stadel



Anpflanzmöglichkeiten



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



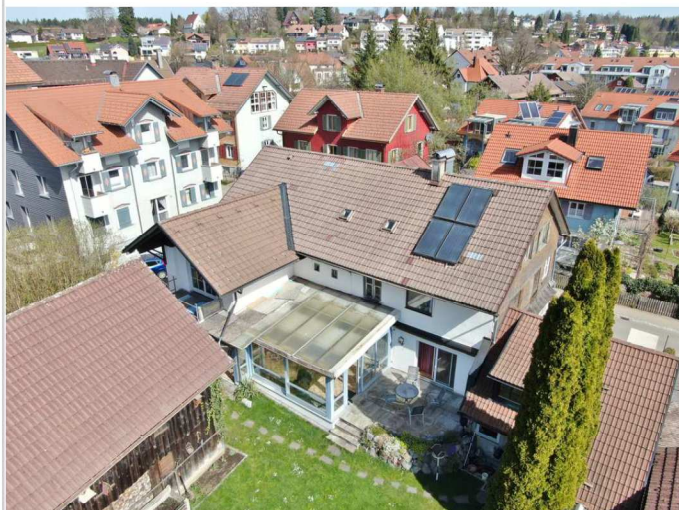
Aufteilung Grundstück



Wintergarten Draufsicht



Große Fensterfront



Von oben



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg

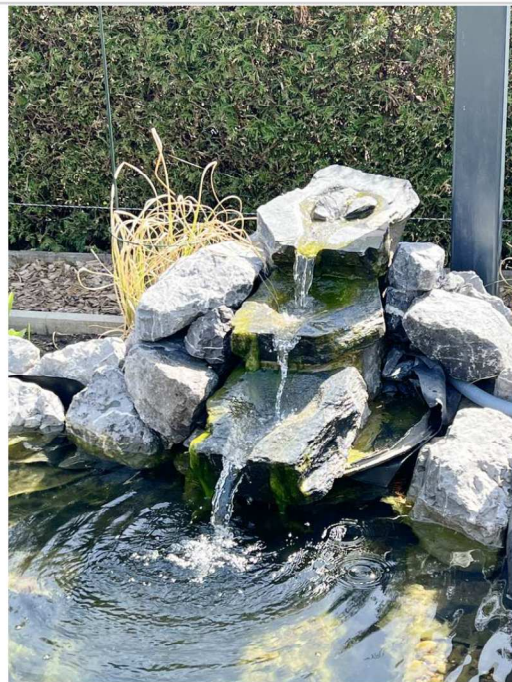


Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Ganztägige Besonnung



Wasserspiel Teich



Sommeridyll



Sommeridyll 2



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Frühjahr



Platz für zweites EFH



Zugang Garage-Garten



Winterlandschaft



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 850.000,00 EUR



Zusätzliche Holzfeuerung



Zentrale Staubsaugeranlage



Hübsche Details



Zufahrt Garage



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Blick von Osten



Haupteingang



Schöne Nachbarschaft



Gesamtareal

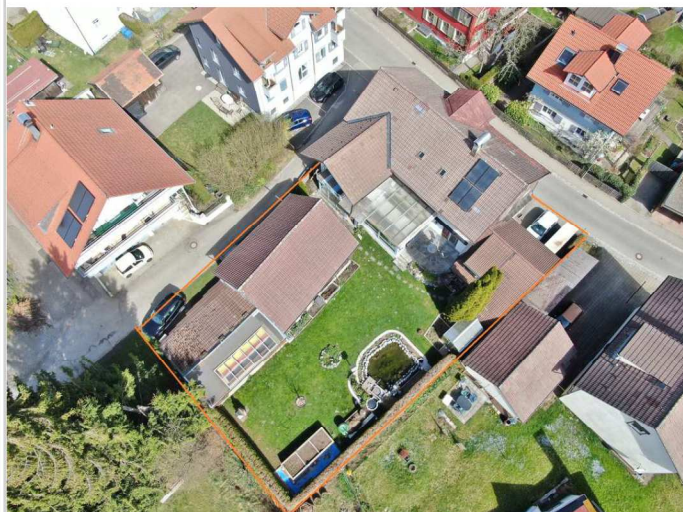


## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Grenzverlauf



Nagelfuhkette



Lindenberg von oben



Teil 2



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg

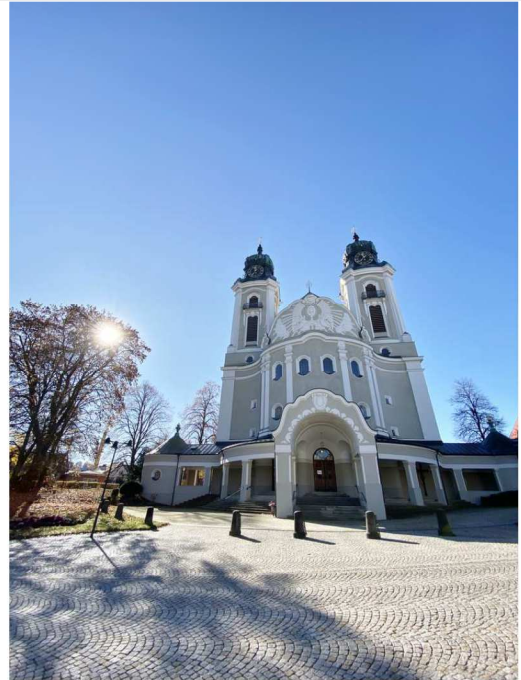


Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Teil 3



Lindenger Kirche



Hutmuseum



Wochenmarkt



## Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 260,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 870.000,00 EUR



Freizeitangebote



Alpenfreibad Scheidegg



Naherholung Waldsee



Eine Oase - mitten in der Stadt - 3 - Familienhaus mit weiterer Bebauungsmöglichkeit in Lindenberg



Glasbühlstrasse 12  
88161 Lindenberg

Zimmer:	8,00
Wohnfläche ca.:	260,00 m²
Kaufpreis:	870.000,00 EUR

