

Wiggensbach

# Exclusives Anwesen im Oberallgäu

????????? ??????????: 24062047



???? ??????: 1.590.000 EUR • ??????????: ca. 265 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ??: 847 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24062047	????? ???????	1.590.000 EUR
????????????	ca. 265 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	8	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3	??????????	????????
????? ?????????????	1983	????????????	????????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ????????	????????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	128.90 kWh/m²a
??????????????	09.11.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1983
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		????????????????????	


???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

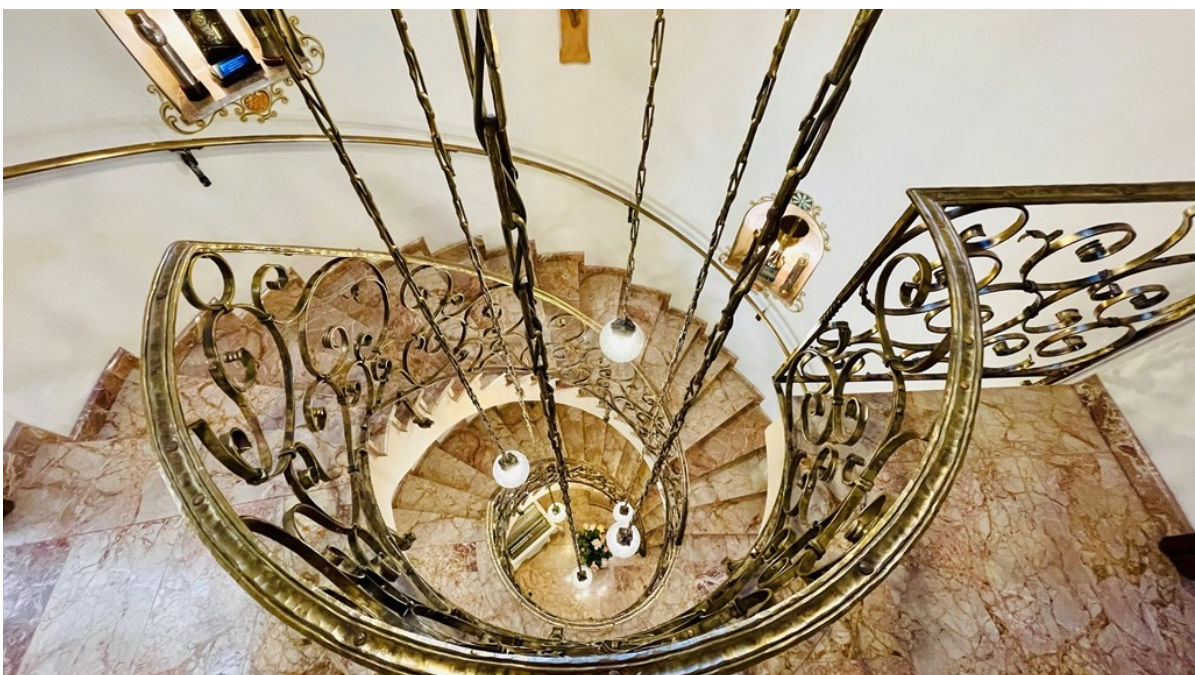
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

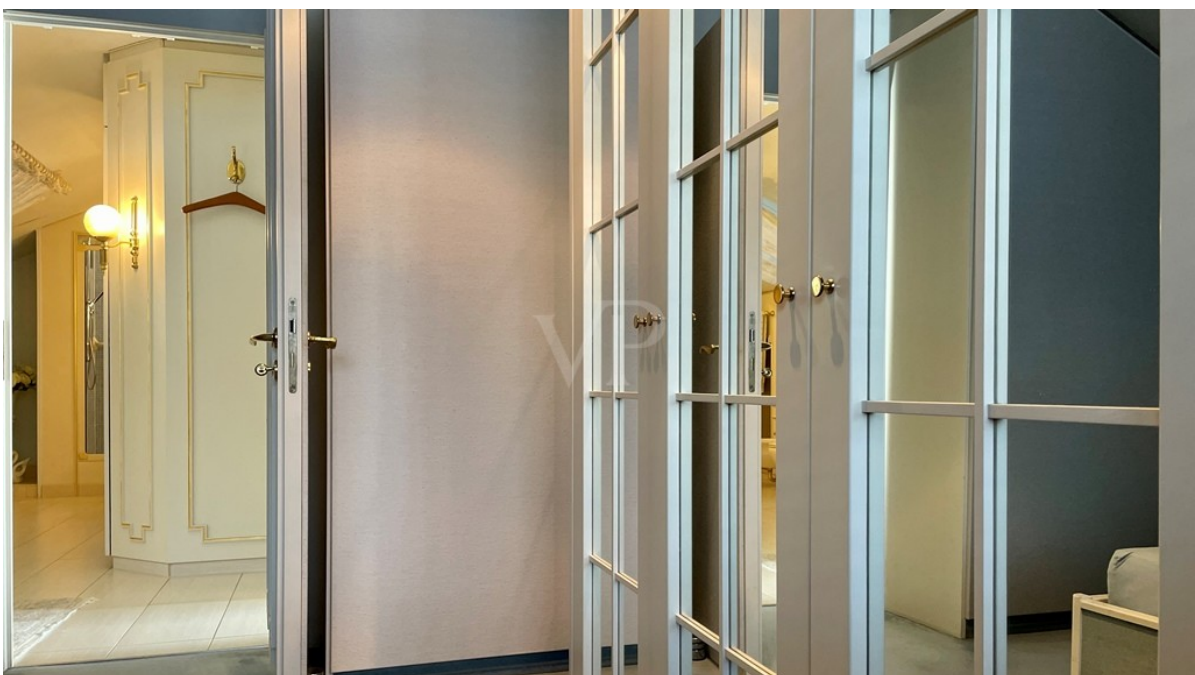
???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

WIR BILDEN AUS  
2024

BELLEVUE  
Real Property  
Award  
2024

Allgäu  
MARKEN  
PARTNER

Karlsruhe Compliance  
M&A  
DEUTSCHE C&S  
2023

Leidenschaftlich  
offizieller Sponsor  
des FC Kempten.

Capital  
TOP  
2022

VP  
TOP  
2022

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

??? ?????? ???????????

Ein exklusives Juwel im Herzen des Oberallgäus: Das prächtige Landhaus in Wiggensbach vereint stilvollen Luxus mit traditioneller Handwerkskunst und einer unvergleichlichen Lage. Zentral im malerischen Oberallgäu gelegen, genießt man die Nähe zur lebendigen Allgäu-Metropole Kempten, ohne auf Ruhe und Abgeschiedenheit zu verzichten. Abseits vom Massentourismus lädt dieses Refugium dazu ein, die Natur und das alpine Lebensgefühl in vollen Zügen zu genießen - sei es bei Ausflügen in die nahe Bergwelt oder bei erholsamen Stunden in der heimischen Idylle. Das Anwesen wurde in den 1980er Jahren mit großer Sorgfalt und handwerklichem Geschick errichtet. Die massive Bauweise zeugt von Beständigkeit und Qualität: Die mächtigen Dachbalken verleihen der Architektur ihre charakteristische Kraft und Eleganz, gekrönt von hölzernen, innen mit Kupfer ausgekleideten Dachrinnen - ein Detail, das den Sinn für das Besondere unterstreicht. Tiefe Fensterbänke und edle Marmorböden zeugen von zeitloser Eleganz, während das kunstvoll gestaltete Treppenhaus mit beleuchteten Nischen und Wandmalereien des renommierten Künstlers Helmut Zeller beeindruckt. Zeller, ein über die Region hinaus bekannter Restaurator und Kirchenmaler, hat hier einen Hauch sakraler Kunst in die häusliche Atmosphäre gebracht. Auffallend sind auch die exklusiven Metallarbeiten aus einer Oberallgäuer Kunstschmiedewerkstatt. Schmiedeeiserne, teilweise vergoldete Elemente wie Treppengeländer, Gardinenstangen oder kunstvolle Lampen setzen glänzende Akzente. Diese Unikate zeugen von einem Qualitätsanspruch, der in jedem Winkel des Hauses spürbar ist. Die leichte Hanglage ermöglicht einen weiten, ungestörten Blick über das malerische Voralpenland, der zu jeder Jahreszeit fasziniert. Die Aussicht von den Süd-/Ost-Balkonen bietet zudem einen fulminanten Blick auf das Zugspitzmassiv. Ein uneinsehbarer Freisitz ermöglicht Rückzugsmöglichkeiten in die Ruhe, während die gepflegte Nachbarschaft ein angenehmes Umfeld schafft. Im Inneren des Hauses überzeugen repräsentative Räume, die sich für gesellige Abende ebenso eignen wie als privater Rückzugsort. Das großzügige Wohnzimmer mit angrenzendem Kaminbereich lädt zu gemütlichen Stunden ein, während die Stube mit einem kunstvoll gestalteten Kachelofen eine warme, behagliche Atmosphäre schafft. Dieser mit Schamottesteinen ausgekleidete Kachelofen bietet sogar die Möglichkeit, traditionelles Brot zu backen - ein Detail, das den Charme des Hauses unterstreicht. Helle Räume mit vielen Fenstern und Balkonen durchfluten das Haus mit Licht und schaffen eine sonnige Wohlfühlatmosphäre. Funktionale Details wie ein ebenerdiger Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten und ein separates Arbeitszimmer für ungestörtes Arbeiten ergänzen die durchdachte Raumaufteilung. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Elternschlafzimmer mit jeweils eigenem Bad und Zugang zu Balkonen. Der Herrenschlafbereich beeindruckt mit großflächigen Wandbespannungen

aus exklusiv gewebten Tapisseries, der Damenbereich mit edlen Schleiflackmöbeln. Zusätzlichen Wohnkomfort bietet eine separate Einlieger-Suite mit Küchenzeile und Duschbad, ideal für Gäste oder zum Selbstversorgen. Im Erdgeschoss lädt ein kompakter Pool mit Gegenstromanlage zum Verweilen und Entspannen ein. Eine Doppelgarage und ein Weinkeller runden das Angebot ab. Das weitläufige Grundstück ist meisterhaft angelegt und lädt mit seiner Gestaltung zum Träumen ein. Dieses Landhaus ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ausdruck von Lebensart - ein Ort, an dem man die Verbindung von Tradition und Luxus in all seinen Facetten erleben kann.

??????? ???????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

???????????????? ???? ??????????

- stilvolles Landhaus mit Einliegerbereich in unvergleichlicher Lage
- Dachrinnen mit Kupfer ausgekleidet
- in Massivbauweise errichtet
- tiefe Fensterbänke und edle Marmorböden
- Treppenhaus mit Wandmalereien des Künstlers Helmut Zeller und beleuchteten Nischen
- schmiedeeiserne, teilweise vergoldete Treppengeländer
- repräsentative Räume: u.a. Kaminzimmer
- kunstvoll gestalteter Kachelofen in der Stube
- ebenerdiger Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten
- im Dachgeschoss zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad
- Einliegersuite im Dachgeschoss
- Pool mit Gegenstromanlage, WC und Dusche im Erdgeschoss
- Weinkeller
- Doppelgarage
- zentral verbauter Staubsauger
- Küche mit Speiss und Kühlhaus
- Bar mit Sitzbereich für bis zu 10 Personen

??????? ???????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

??? ??? ??? ????????????

Am Fuße des Blenders (1.072 ü.NN) gelegen befindet sich die Gemeinde Wiggensbach mit ihren beiden Ortsteilen Ermengerst und Westenried, ländlich und dennoch relativ stadtnah, denn sie ist nur etwa 8 Kilometer nord-westlich von Kempten (Allgäu) entfernt. Mit ihren ca. 5.040 Einwohnern zählt sie zu den größeren Gemeinden im Landkreis Oberallgäu. Auf dem Marktplatz im Ortskern unmittelbar neben der katholischen Kirche „St. Pankratius“ bietet Ihnen einmal wöchentlich -immer mittwochs- der Wochenmarkt die Möglichkeit zum Kauf regionaler Produkte. Des Weiteren entführt Sie das Bauernmuseum im Wiggensbacher Informationszentrum (WIZ) in die geschichtliche Vergangenheit des Ortes. Ein reges Vereinsleben bietet Ihnen die Möglichkeit sich sportlich, musisch oder kulturell zu betätigen. Auf einer 27-Loch-Anlage macht Wiggensbachs Golfplatz den höchsten Abschlag Deutschlands möglich. Ein Freibad, ein Hallenbad im Kapellengarten, zahlreiche Wander- und Radwege runden das Freizeitangebot neben Abteilungen wie Aerobic, Badminton, Boxen, Gymnastik, Leichtathletik, Ski, Tennis, Tischtennis, Turnen, Volleyball ab. Bräuche wie das Narrenbaum schmücken am 06.01., das Aufstellen des Maibaumes am 01.05. sowie der Andere Advent in der Katholischen Pfarrkirche zählen bereits seit mehreren Jahren zu festen Veranstaltungen innerhalb der Gemeinde. In Wiggensbach ist eine hausärztliche Versorgung sichergestellt. Darüber hinaus finden Sie mehrere Physiotherapeuten, einen Zahnarzt sowie eine Apotheke vor. An Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt. Wiggensbach bietet Ihnen einen Edeka, die Bio-Schau-Käserei, welche man auch besichtigen kann, mehrere Bäckereien sowie die mehrfach zertifizierte Metzgerei Schuster im Ortsteil Ermengerst. Eine im Jahr 2018 neu erbaute Kinderkrippe, ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortskern fest verankert. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 8 km -Oberstdorf: 47 km -Memmingen: 34 km -München: 133 km -Schloss Neuschwanstein: 57 km -Lindau (Bodensee): 64 km - Memmingen Flughafen: 43 km

??????? ???????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 128.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 24062047 - 87487 Wiggensbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)