



EXKLUSIVES EXPOSÉ · HAUS

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Galerie und Blick ins Allgäu

Niederwangen · 88239 · Wangen im Allgäu

KAUFPREIS

1.285.000 €

Eckdaten

OBJEKTART	Haus
STATUS	Verfügbar
WOHNFLÄCHE	176 m²
GRUNDSTÜCK	745 m²
ZIMMER	5
BADEZIMMER	2
BAUJAHR	2.015
HEIZUNG	Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
STELLPLÄTZE	3 Stellplätze
ENERGIEKLASSE	A+

Objektbeschreibung

Wer ein Haus sucht, das schon fertig ist und trotzdem nach niemandem sonst aussieht, findet hier eines. Gebaut 2015, seither gepflegt, ohne Sanierungsstau — und mit einem Grundriss, der den Unterschied macht.

Herzstück ist die offene Galerie. Sie verbindet den oberen Wohnbereich mit dem Wohnzimmer darunter, sodass beide Ebenen zusammengehören, ohne ineinander überzugehen. Wer oben am Schreibtisch sitzt, ist nicht abgeschnitten vom Rest des Hauses. Bodentiefe Fenster holen den Blick über die Wiesen herein, abends wandert die Sonne durch den ganzen Raum. Im Wohnzimmer sorgt der Kamin an kühlen Tagen für die Wärme, die keine Heizung ersetzt.

Auf 176 Quadratmetern verteilen sich fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer, dazu zwei Bäder und ein separates Gäste-WC. Die Aufteilung funktioniert für eine Familie ebenso wie für zwei Personen, die Platz für Arbeitszimmer und Gäste brauchen. Ein zusätzlicher Wohnraum von 28 Quadratmetern lässt sich frei belegen — als Gästezimmer, Atelier oder Rückzugsort mit eigenem Zugang.

Technisch ist das Haus auf der sicheren Seite: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, Dreifachverglasung, elektrische Jalousien im Erdgeschoss, Eichenparkett in allen Wohnräumen. Der Energiekennwert von 23,8 kWh/m²a und Effizienzklasse A+ bedeuten im Alltag Heizkosten, über die man nicht nachdenken muss — nach KfW-40-Standard errichtet.

Das Grundstück misst 745 Quadratmeter und ist gewachsen, nicht frisch angelegt. Die Terrasse liegt nach Süden, geschützt und einsehbar nur von der eigenen Wiese aus. Zwei Gartenhäuser und ein Freisitz sind vorhanden, drei Stellplätze ebenfalls.

Niederwangen liegt am Ortsrand von Wangen im Allgäu: ruhig, aber nicht abgelegen. Kindergarten und Grundschule sind in wenigen Minuten erreicht, weiterführende Schulen in Wangen selbst. Die B32 bindet Richtung Ravensburg und Lindau an, der Bodensee liegt eine halbe Stunde entfernt, die Allgäuer Berge beginnen vor der Haustür.

Küche und Möblierung können auf Wunsch übernommen werden. Eine Übergabe ist kurzfristig möglich.

Ausstattung & Highlights

- Offene Galerie
- Südterrasse
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Elektrische Jalousien
- 3 Stellplätze
- Kaminzimmer
- Wärmepumpe
- KfW 40
- Eichenparkett
- Bodentiefe Fenster
- Zwei Gartenhäuser

Energieausweis

ENERGIETRÄGER

Luft-Wasser-Wärmepumpe

ENERGIEKENNWERT

24 kWh/(m²·a)

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE

A+

BAUJAHR

2.015

Impressionen



