Biessenhofen

Idyllisches Landleben – Bauernhaus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25142019

KAUFPREIS: 624.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 269 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 880 m²

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25142019
Wohnfläche	ca. 269 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1890
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	624.000 EUR
Haus	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	10.08.2033

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	155.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

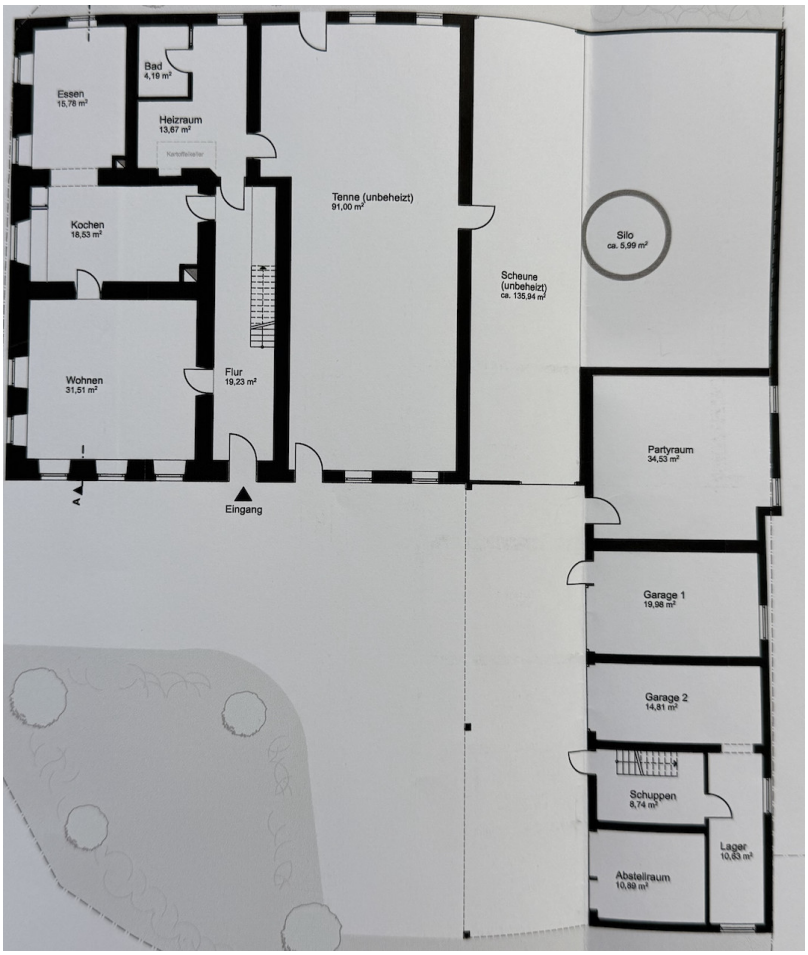
Die Immobilie

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

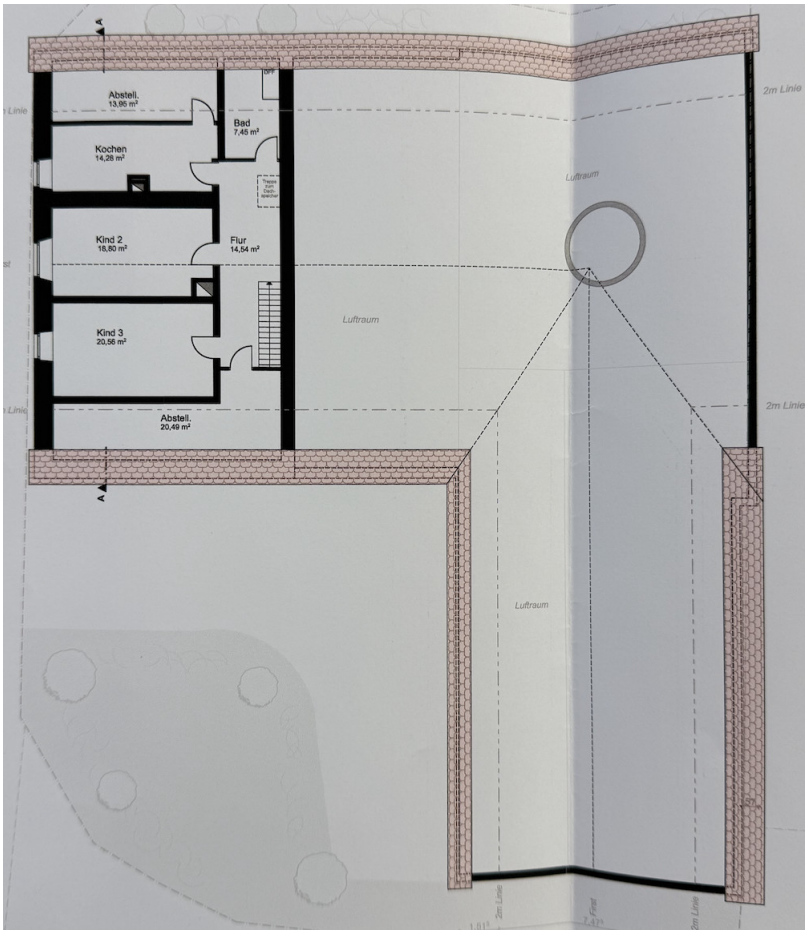
Die Immobilie

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Grundrisse



Schlafen
22,82 m²
Bad
11,96 m²
Ankleide
5,80 m²
Büro
18,48 m²
Flur
9,53 m²
Tenne (unbeheizt)
ca. 92,30 m²
Luftraum
Kind 1
31,74 m²
Diele
6,90 m²
Scheune
(unbeheizt)
ca. 80,25 m²
Scheune
(unbeheizt)
ca. 117,80 m²



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges, bezugsfertiges Wohnhaus mit acht Zimmern und durchdachter Raumaufteilung. Die Immobilie bietet viel Platz für große Familien oder Personen, die Raum für individuelle Nutzungskonzepte benötigen. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine geräumige Scheune, die der Immobilie zusätzlichen Mehrwert verleiht. Sie eignet sich hervorragend als Stauraum, für handwerkliche Tätigkeiten oder zur Verwirklichung von Hobbys und Freizeitaktivitäten. Ein besonderes Merkmal ist die installierte Photovoltaikanlage, die im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen eingebaut wurde. Sie ermöglicht die Nutzung erneuerbarer Energien und kann helfen, die laufenden Energiekosten deutlich zu reduzieren. Damit bietet das Haus eine zukunftsorientierte und nachhaltige Energieversorgung. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist vollständig ausgestattet und erfüllt die Anforderungen moderner Haushalte. Sie ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzliche Investitionen. Beheizt wird die Immobilie mit Flüssiggas, was eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen sicherstellt. Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard und schafft eine komfortable Wohnatmosphäre. Aktuell ist das zweite Obergeschoss vermietet. Bei Bedarf kann dieses jedoch kurzfristig freigestellt werden, sodass das gesamte Haus zur Eigennutzung bereitsteht – ideal für Käufer, die das volle Potenzial der Immobilie ausschöpfen möchten. Ein weiterer Vorteil ist die kurzfristige Verfügbarkeit des Hauses. Es eignet sich hervorragend für Interessenten, die zeitnah ein neues Zuhause suchen und Wert auf eine sofort nutzbare Immobilie legen. Diese vielseitige Immobilie vereint großzügige Flächen mit moderner Ausstattung und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Objekts – ein Haus, das bereit ist, in eine neue Zukunft mit Ihnen zu starten.

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Ausstattung und Details

- 8 großzügige Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- 4 Schlafzimmer und 2 moderne Badezimmer
- Geräumige Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Hobby, Lager, Werkstatt)
- Photovoltaikanlage
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten, komplett ausgestattet
- Bezugsfertiger Zustand – kurzfristiger Einzug möglich
- Vermietetes 2. Obergeschoss (bei Bedarf kurzfristig frei zur Eigennutzung)
- Solide Bauweise mit normaler Ausstattung
- Ruhige Lage mit guter Erreichbarkeit

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage am Ottilienberg in Biessenhofen, einer charmanten Gemeinde im Ostallgäu. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und guter Infrastruktur aus – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Biessenhofen bietet eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof Biessenhofen ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht regelmäßige Zugverbindungen nach Kempten, Kaufbeuren und München. Die Bundesstraße B12 sowie die Autobahn A96 sind ebenfalls gut erreichbar, sodass auch Pendler von einer schnellen Verbindung profitieren. Im Ort selbst finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Städten Marktoberdorf und Kaufbeuren. Die umliegende Natur lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob Wandern, Radfahren oder Spaziergänge – die reizvolle Allgäuer Landschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Zudem sind die Allgäuer Alpen sowie zahlreiche Seen und Naherholungsgebiete in kurzer Zeit erreichbar. Die Lage am Ottilienberg besticht durch ihre erhöhte Position, die einen schönen Ausblick auf die Umgebung ermöglicht. Gleichzeitig sorgt die ruhige Wohngegend für ein angenehmes und entspanntes Wohnklima.

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 155.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25142019 - 87640 Biessenhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com