

**Romantisches Bauernhaus mit Charme
und viel Potenzial
Großzügiges Anwesen in Ortsrandlage
Nähe 87600 Kaufbeuren**

Angebotspreis: ab 920.000,00 €

Käuferprovision (Nachweis- und Vermittlungsprovision): 3,57 % (inkl. ges. MwSt.19 %) aus dem tatsächlichen Kaufpreis. Zahlbar bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

**IMMOBILIEN CONSULTING
Ernst J. Stobbe**

Ringschnaiter Str. 5
88416 Ochsenhausen

Telefon: 07352-9232902
Mobil: 0151-12404231
info@immoconsulting-stobbe.de

Ruhe, Erholung und Genuss pur

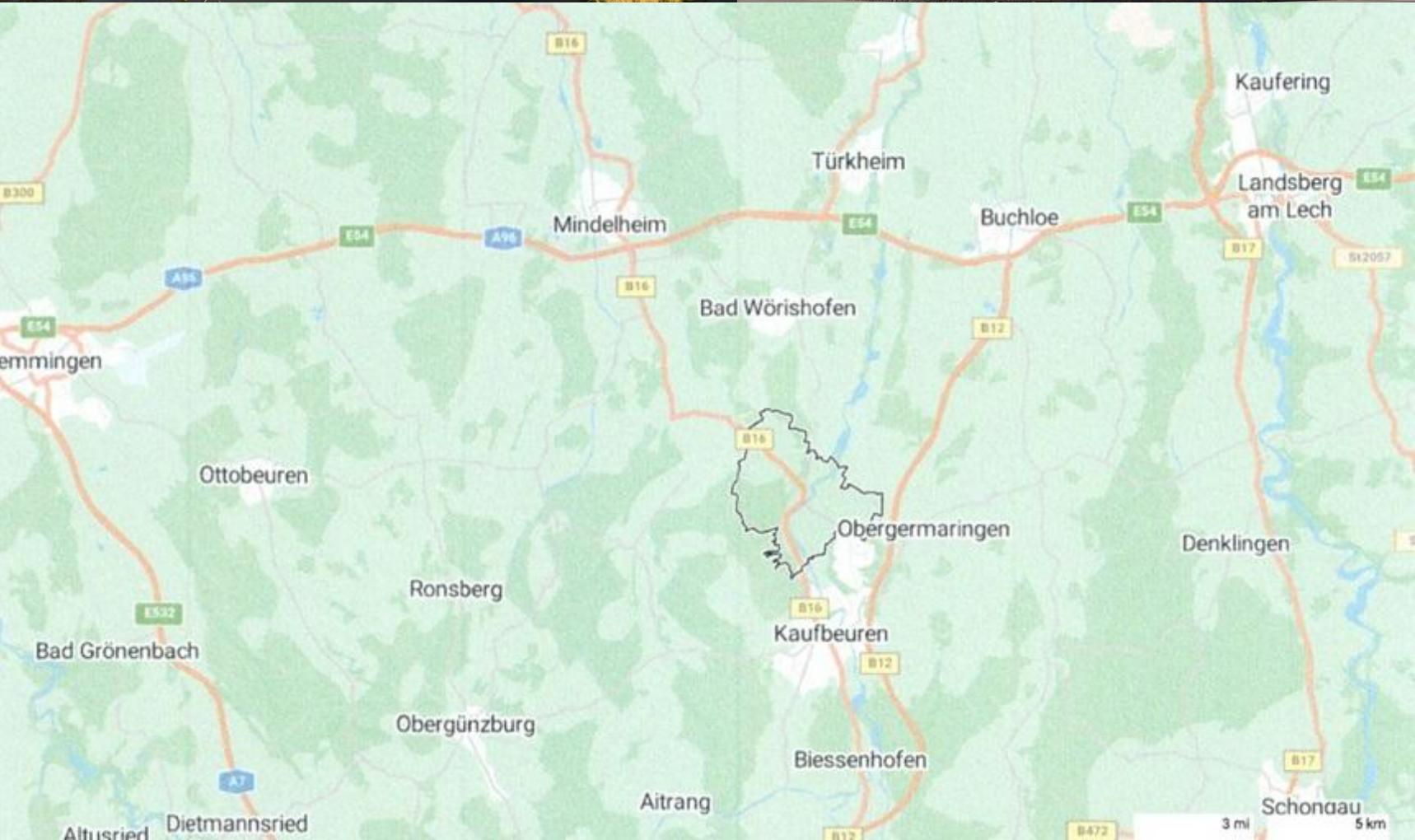


NATUR UND LEBEN IM OSTALLGÄU

Gelegen in einer charmanten Gemeinde mit ca. 2.500 Einwohnern. Diese bietet alle Einrichtungen des täglichen Lebens:

Supermärkte, Banken,
Arzt/Zahnarzt
Kindergarten & Grundschule

Gute Verkehrsanbindung:
6 km nach Kaufbeuren
ca. 45 Min. nach
Augsburg / Flughafen
Memmingen
ca. 60 Min. nach
München
Zugverbindung zwischen
Kaufbeuren und Buchloe



Dieses wunderschöne, teilsanierte Bauernhaus in idyllischer Ortsrandlage vereint ländliche Romantik mit großzügigem Wohnkomfort.

Auf einem ca. **2.550 m²** **großen Grundstück** gelegen, bietet das Anwesen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Familiendomizil bis hin zur Kombination von Wohnen, Arbeiten und Tierhaltung.

Sanierungsstand & Potenzial

Das Haus wurde ab dem Jahr 2000 sukzessive saniert. Bereits erneuert wurden:

Fenster (teils Holz-Alu, teils Kunststoff, wenige Altbestand)

Isolierungen

Sanitäranlagen

Heizungsanlage (Pellets, 2010)

Teile des Hauses sind **noch renovierungsbedürftig**, bieten jedoch großes Potenzial zur individuellen Gestaltung.





Highlights im Überblick:

Wohnfläche: ca. 300 m²

Ausbaureserve: vorhanden (nach Genehmigung)

Grundstück: ca. 2.550 m²

Stallungen & Nebengebäude: ideal für Pferdehaltung und Lager

Lage: ruhige Ortsrandlage (Ostallgäu)

Heizung: Pelletheizung (Baujahr 2010), Fußbodenheizung in Teilen

Einliegerwohnung: seniorengerechtes Appartement

Praxis-/Gewerbefläche: mit separatem Zugang



Außenbereiche & Stallungen

9 Pferdeboxen (davon 4 klassische Boxen und ca. 30 m² Offenstall)

Allwetterpaddock mit Sandboden (ca. 300 m²)

Bewegungsplatz

Großzügige Lagerflächen für Maschinen, Heu, Fahrzeuge etc.

Gemüse- und Blumengarten

– liebevoll angelegt

Obstgarten mit alten Sorten (Birnen, Pflaumen, Quitten)

Zusätzliche Pachtflächen evtl. übernehmbar

Bauplatz-Option auf Teilfläche





Ein Paradies für sich....



Haus & Raumaufteilung

Erdgeschoss

Helle, offene **Küche mit Theke**

Großzügiges **Esszimmer**

Wohnzimmer mit Blick in den Innenhof und großer Terrassentür; charmante Ziegeldeckenelemente sichtbar

Modernes **Badezimmer mit großer Dusche**

Technik- und Heizungsraum

Zugang zu Tenne, Heuboden und Stall durch eine Schleuse

Obergeschoss

Drei ausgebauten **Schlaf- bzw. Wohnräume**

Neues Badezimmer mit Dusch-Badewanne

Anschlüsse für ein weiteres **Appartement** vorhanden

Ein weiteres Zimmer noch im **Urzustand** – ideal für eigene Gestaltung

Dachgeschoss

Stilvolles, ausgebautes **Appartement** mit Kaminofen und abgetrenntem Schlafbereich

Sternenhimmel inklusive – dank großzügiger Dachfenster



Einliegerwohnung / Seniorenappartement

Im ehemaligen Kuhstall wurde ein komfortables und barrierefreies Appartement mit Fußbodenheizung und modernem Bad realisiert – ideal für Angehörige, Pflegepersonal oder als Ferienwohnung.

Praxis / Gewerbefläche

Separater Bereich mit eigenem Eingang, bestehend aus einem Zimmer, Vorraum und WC – z.B. für eine **kleine Praxis, Büro oder Atelier**.



Wir bitten um Beachtung:

MAKLERAUFTAG: Sie schließen mit IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe, Ringschnaiter Str. 5, 88416 Ochsenhausen einen provisionspflichtigen Maklervertrag (Nachweis und/oder Vermittlungsvertrag), wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe in Anspruch nehmen.

PROVISION: Wenn Sie einen Kauf-, Pacht- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Nachweis-Vermittlungstätigkeit von IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer/Pächter/Mieter die ortsübliche Provision an die IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Kauf- oder Mietvertrages fällig. Den entsprechenden Provisionssatz entnehmen Sie bitte den Angebotsunterlagen.

WIDERRUFSRECHT: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt) und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

HAFTUNG: Die von IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. stammen vom Veräußerer bzw. Vermieter, 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.

IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe weist darauf hin, dass der Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen der Grundstücksverkehrsgenehmigung bedarf. Daher wird Nichtlandwirten eine Voranfrage bezüglich eines tragfähigen landwirtschaftlichen Konzepts bei der zuständigen Behörde ausdrücklich empfohlen

GELDWÄSCHEGESETZ: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.



Kontakt:

**IMMOBILIEN CONSULTING
Ernst J. Stobbe**

Ringschnaiter Str. 5
88416 Ochsenhausen
Mobil 0151-12404231
Telefon 07352-9232902
info@immoconsulting-stobbe.de