

**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](mailto:info@immoconsulting-stobbe.de)





## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**Ausbaureserve:** vorhanden (nach Genehmigung)

**Grundstück:** ca. 2.550 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> Offenstall)

**Allwetterpaddock** mit Sandboden (ca. 300 m<sup>2</sup>)

## 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 ausgebaute **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:

**MAKLERAUFRAG:** 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.

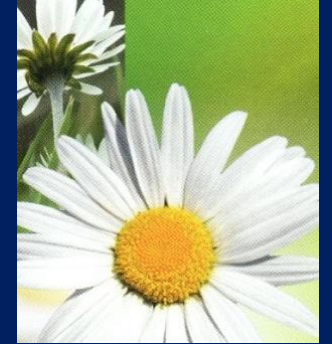
**PROVISION:** Wenn Sie einen Kauf,-Pacht- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Nachweis-Vermittlungstätigkeit von IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer/Pächter/Mieter die ortsübliche Provision an die IMMOBILIEN CONSULTING Ernst J. Stobbe zu zahlen. Die Provision 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](mailto:info@immoconsulting-stobbe.de)