

DHH mit Bergblick in Scheidegg – top gepflegt, modernisiert & mit Garten + Terrasse



Doppelhaushälfte

Wiesenrain 12
88175 Scheidegg

Kaufpreis: 685.000,00 €

Provision: 3,57% inkl. MwSt.

Objektdaten

Adresse

Objekt-Nummer	49
Straße	Wiesenrain 12
PLZ Ort	88175 Scheidegg

Eckdaten

Objektart	Haus
Kategorie	Doppelhaushälfte
Objektzustand	modernisiert
Baujahr	1980
Modernisierung	2026
Anzahl Etagen	3

Flächen & Raumaufteilung

Wohnfläche (ca.)	138 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	386 m ²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Abstellraum	Ja
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bad	Dusche

Keller	Ja
Böden	Fliesen
Kamin	Ja
TV	Sat TV
Garten	Eigener Garten
Als Ferienimmobilie nutzbar	Ja

Parkflächen

Stellplatzanzahl	2
Garage	

Preise

Kaufpreis	685.000,00 €
Provisionspflichtig	Ja
Provision	3,57% inkl. MwSt.

Energie & Versorgung

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Wohngebäude	Ja
Ausstelldatum	27.04.2023
Gültig bis	26.04.2033
Endenergieverbrauch	91,9 kWh/(m ² ·a)
Primärenergieverbrauch	101 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1991

Primärenergieträger

Öl

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Lindenu (Gemeinde Scheidegg) überzeugt durch eine gelungene Kombination aus stöder Bausubstanz, laufender Instandhaltung und einer besonders hohen Wohnqualität.

Das im Jahr 1980 errichtete Gebäude wurde fortlaufend gepflegt und befindet sich in einem sehr ordentlichen Gesamtzustand. Durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie heute in einem zeitgemäßen Zustand und eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein sofort bezugsfähiges Zuhause in naturnaher Umgebung suchen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit einem unverbaubaren Blick auf die umliegende Berg- und Hügellandschaft ein echtes Highlight darstellt.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten und sorgt für eine angenehme Wohnstruktur im Alltag.

Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie liegt in den zahlreichen Modernisierungen sowie den durchdachten Ausstattungsdetails. Neben der durchgängigen Dämmung von Innenwänden, Dach und Decken wurde auch großer Wert auf ein angenehmes Raumklima und Energieeffizienz gelegt. Hochwertige Fenster sowie moderne Beschattungs- und Verschattungssysteme tragen maßgeblich zu einem komfortablen Wohnen bei.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Der gepflegte Garten, die überdachte Terrasse sowie die flexibel nutzbare Pergola-Anlage schaffen zusätzliche Lebensqualität und bieten geschützte Rückzugsorte im Freien – sowohl an sonnigen als auch an windigeren Tagen.

In Kombination mit dem unverbaubaren Weitblick, der ruhigen Lage und dem sehr gepflegten Gesamtzustand entsteht ein Wohngefühl, das Ruhe, Komfort und Lebensqualität auf hohem Niveau vereint.

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Investition in einer gefragten Region des Allgäus.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Lindenau der Gemeinde Scheidegg im Allgäu, einer beliebten und naturnahen Region im Landkreis Lindau (Bodensee).

Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, ländlich geprägte Umgebung sowie einen freien und unverbaubaren Blick in die umliegende Berg- und Hügellandschaft aus. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre, Weite und Lebensqualität – fernab von städtischer Hektik.

Scheidegg liegt auf rund 805 m Höhe und bietet eine hervorragende Ausgangslage für zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wintersport. Die Region ist bekannt für ihre gesunde Luft sowie die reizvolle Kombination aus Natur und Erholung.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und aufgelockerter Wohnbebauung. Das Ortszentrum von Scheidegg sowie die Stadt Lindenberg im Allgäu (ca. 4 km entfernt) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Gastronomie.

Weitere Standortvorteile:

Lindau am Bodensee: ca. 21 km

Autobahn A96: ca. 17 km

Flughafen Friedrichshafen: ca. 42 km

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, wobei ein eigener PKW in dieser Lage empfehlenswert ist.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist stabil bis steigend, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch aus Investmentperspektive besonders interessant macht.

Ausstattung

Die Ausstattung der Immobilie kann als gehoben und zeitgemäß bezeichnet werden. Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Allgemeine Ausstattungsmerkmale:

- Wohnfläche ca. 138 m²
- Grundstück ca. 386 m²
- Massivbauweise
- Sehr guter Allgemeinzustand
- 4 Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- Unverbaubarer Bergblick
- Sonniger Balkon
- Überdachte Terrasse mit flexibel verschließbarer Pergola-Anlage
- Gepflegter Garten in sonniger Ausrichtung

Modernisierungen:

- Dacherneuerung inkl. Dämmung: 2022
- Innenwanddämmung: 2013 / 2022 / 2025 (u. a. Wohn- und Küchenbereich sowie Treppenhausbereiche)
- Dämmung Dachboden: 2022
- Deckendämmung im Wohn- und Küchenbereich
- Fenster Erneuerung: 2007 (hochwertige „Klima Plus Ultra“-Verglasung)
- Heizungsmodernisierung: 2026
- Grundrissoptimierung: ca. 2015
- Innenausbau (Böden, Decken etc.): überwiegend modernisiert

Technische Ausstattung:

- Öl-Zentralheizung
- Zusätzlicher Kamin / Kachelofen
- Photovoltaikanlage (ca. 2,0 kWp) mit Stromspeicher
- Solarunterstützung vorhanden
- Energieverbrauch: 91,9 kWh/(m²·a), Effizienzklasse C

Weitere Ausstattungsdetails:

- Einbauküche mit hochwertigen Geräten (u. a. Bosch / Neff)

- Zwei Badezimmer
- Elektrische Aluminium-Rollläden mit Isolierung (Obergeschoss)
- Manuelle Aluminium-Rollläden mit Isolierung (Erdgeschoss)
- Außenjalousien mit Z-förmigen Alulamellen (ca. 90 mm)
- Rollläden und Beschattungssysteme umfassend erneuert (2021)

Außenbereich & Komfort:

- Hochwertige Pergola-Anlage mit:
Sonnensegel (ca. 50 % Lichtschutz, idealer Hitzeschutz im Sommer)
Seitenmarkise und Frontmarkise (mehrfach verstellbar)
Komplett verschließbar für zusätzlichen Wind- und Sichtschutz
- Mechanische Stopper zur stabilen Fixierung der Markisen

Smart Home & Sicherheit:

- Windwächter (automatische Steuerung der Jalousien bei starkem Wind)
- Elektrische Antriebe kompatibel mit Smart-Home-System (Somfy TaHoma – nachrüstbar)
- Zwei WLAN-fähige Außenkameras mit Zugriff über Smartphone (auch international)

Weitere Merkmale:

- Balkon (saniert ca. 2015)
- Hochwertiges VA-Eingangstor
- Neue Öltankanlage (2026)
- Moderne Elektroinstallation inkl. FI-Schutz

Sonstige Angaben

- Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.
- Nutzung: Eigennutzung oder Kapitalanlage
- Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Besonderheiten:

- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Laufend modernisierte Immobilie
- Gute Drittverwendungsfähigkeit
- Attraktive Kombination aus Lage, Substanz und Ausstattung

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein gepflegtes Zuhause in naturnaher Lage suchen und gleichzeitig Wert auf eine nachhaltige und wertstabile Investition legen.

Hinweis:

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Vorlage einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises.



Weitansicht



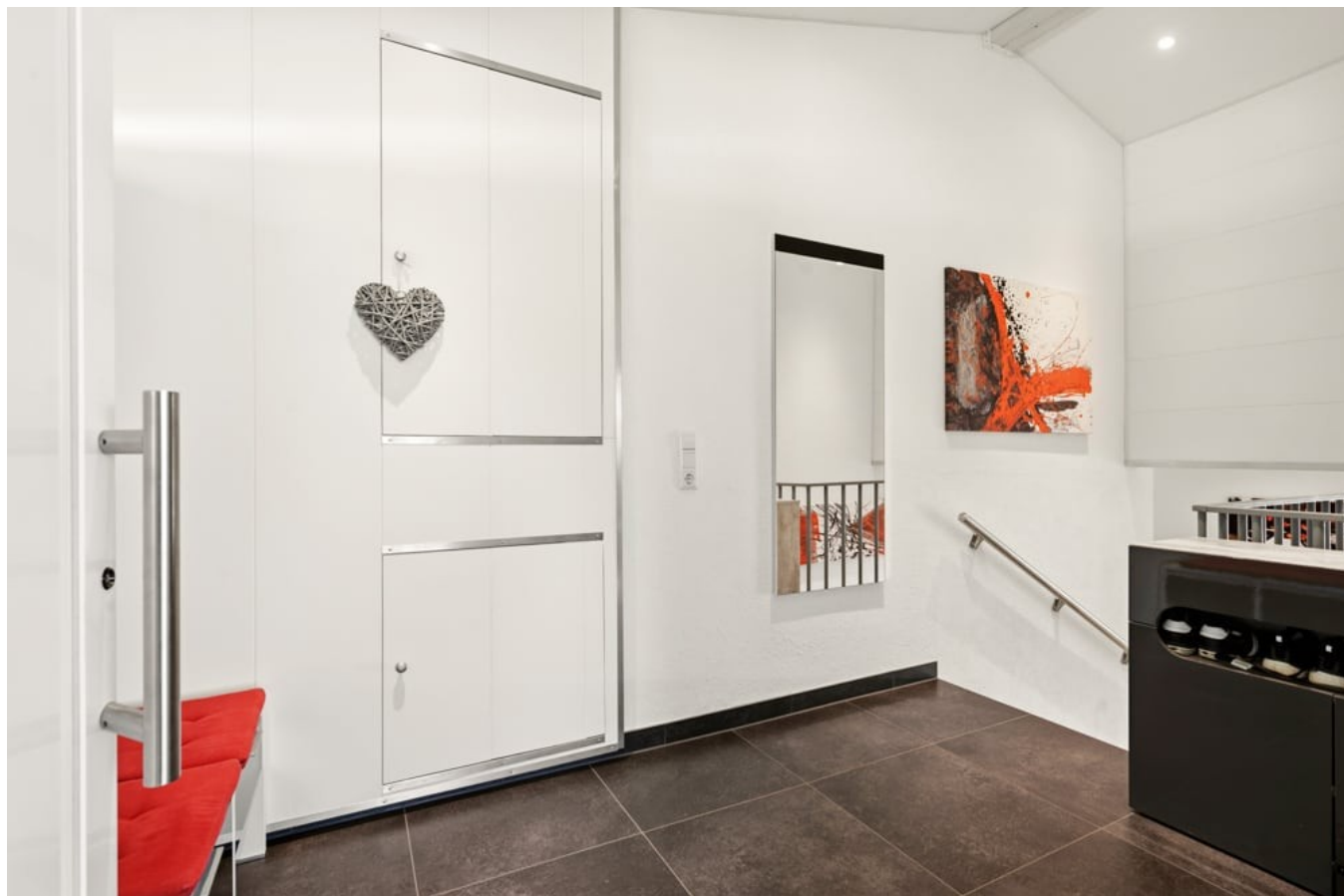
Draufsicht



Ausblick



Hauseingang



Hauseingang



Hausflur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Küche



Badezimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Zimmer



Terrasse



Garten



Garten



Garten

Kontakt Daten

Frau MA Stella Zuber

Mobil: 0162/4529742

E-Mail: zuber@stella-immobilien.de

Stella Immobilien

Wiggli 8

88167 Röthenbach

Telefon: +49 162 4529742

E-Mail: office@stella-immobilien.de

Web: <http://www.stella-immobilien.de>

