



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GeHe-82099

*Ein Zuhause nicht für jeden - vielleicht für Sie? Arbeiten und Leben auf besondere Weise verbinden.*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.490.000,00 €**  
**3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>302,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>879,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Luxus</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>14.09.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>38.7</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>15.09.2021</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

***Diese einzigartige Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Rieden am Forggensee, eingebettet in eine malerische Landschaft, die Ruhe und Erholung verspricht.***

***Stellen Sie sich vor, Sie wachen jeden Morgen in einer Umgebung auf, die andere „Urlaub“ nennen. Rieden am Forggensee – ein Ort, an dem Natur, Ruhe und Lebensqualität aufeinandertreffen – und mittendrin: Ihr neues Zuhause.***

***Nur rund fünf Kilometer von Füssen entfernt profitieren Sie von der Nähe zu einer vielseitigen historischen Stadt, während Sie gleichzeitig die Vorzüge eines ruhigen, gut strukturierten Wohnumfelds genießen.***

### ***Familienfreundliche Infrastruktur:***

***Betreuungseinrichtungen wie Hort, Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen kurze Wege. Weiterführende Schulen – etwa Gymnasium und Realschule in Füssen oder Hohenschwangau – sind über den öffentlichen Nahverkehr bequem erreichbar. Die Lage ist daher ideal für Familien, die eine kinderfreundliche Umgebung suchen.***

### ***Das Umfeld bietet zahlreiche Optionen für eine aktive Freizeitgestaltung:***

- Die örtliche Mehrzweckhalle ist im Ortskern erreichbar.***
- Das DAV-Kletterzentrum Allgäu bietet ein breites sportliches Angebot.***
- Der Sportverein SV Rieden hält Aktivitäten für verschiedene Altersgruppen bereit.***
- Ein kleiner Kinderskilift sowie weitläufige Langlaufloipen (klassisch und Skating) liegen fußläufig entfernt.***
- Rad- und Spazierwege beginnen direkt am Wohnort***
- Der Forggensee (1,2 km) ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport und Sonnenbad***

### ***Gute Nahversorgung:***

***Lokale Geschäfte, Gastronomie und traditionelle Einkehrmöglichkeiten sorgen für eine angenehme, unkomplizierte Alltagsgestaltung. Für größere Einkäufe stehen in Füssen und der Umgebung mehrere Supermärkte zur Verfügung.***

### ***Verkehrsanbindung:***

***Bushaltestellen in Wohnortnähe gewährleisten eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof in Füssen ist ebenfalls zentral erreichbar. Für überregionale und internationale Reisen liegt der Flughafen Memmingen in rund einer Stunde Entfernung.***

### ***Lebensqualität und Gemeinschaft:***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Rieden am Forggensee zeichnet sich durch ein aktives Gemeindeleben, eine stabile Eigentümerstruktur und eine ausgewogene Altersverteilung aus. Die Rahmenbedingungen schaffen ein Umfeld, in dem sich sowohl Familien als auch Paare oder Einzelpersonen langfristig wohlfühlen können.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Diese einzigartige Immobilie - Ein Zuhause, das Leben, Arbeiten und Familienmomente auf besondere Weise verbindet – wird Ihnen von Georg Helfer, FALC-Immobilien vorgestellt:*

*Kernsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten & Sauna*

*302 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 2 genehmigte Wohneinheiten | Energieklasse A*

*Wintergarten, Wellnessbereich & 40 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse*

*Ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen & Arbeiten*

*Dieses freistehende Einfamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten überzeugt mit einem durchdachten und großzügigen Raumkonzept. Auf rund 302 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 8,5 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach stilvoll kombinieren möchten.*

*Durch die leichte Hanglage entsteht eine besonders spannende und großzügige Raumaufteilung. Die Hauptwohneinheit mit ca. 237 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Ebenen und schafft helle, offene Lebensbereiche mit viel Raum für individuelle Entfaltung.*

*Herzstück des Hauses*

*Dieses großzügige Einfamilienhaus ist ideal für Familien oder Mehrgenerationen.*

*Auf der Parterre-Ebene befindet sich ein großzügiger, sonnendurchfluteter Wohnbereich mit vollständig wärmeisoliertem Wintergarten – ein Ort außergewöhnlicher Wohnatmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich geht fließend in die hochwertige, offene Küche über und bietet direkten Zugang zu einem geschützten Freisitz mit Blick in den liebevoll angelegten Garten. Hier entstehen die schönsten Momente des Alltags – vom ersten Kaffee am Morgen bis zu langen Abenden mit Familie und Freunden.*

*Privater Rückzugsbereich der Eltern*

*Im Untergeschoss befindet sich der private Wohnbereich:*

- Großzügiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem geräumigen Ankleidezimmer*
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit integriertem Wellnessbereich und Sauna*
- Zugang zur überdachten Terrasse (ca. 40 m<sup>2</sup>), die über eine Gartentreppe mit dem Freisitz verbunden ist.*

*Neben dem Elternschlafzimmer befindet sich ein Kinderzimmer, das sowohl für ein Kind als auch*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

für zwei Kleinkinder geeignet ist. Jedes Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC. Auch dieses Schlafzimmer verfügt zudem über einen direkten Zugang zur eigenen Terrasse und zum Garten – ein geschützter Ort.

**Dachgeschoss – zweite genehmigte Wohneinheit**

Das Dachgeschoss bildet eine separate 2-Zimmer-Wohnung (ca. 65 m<sup>2</sup>).

- Ideal als eigener Bereich für Teenager (1–3 Personen)
- Eigenes Badezimmer und separates WC
- Alternativ nutzbar für Mehrgenerationenwohnen (Eltern oder erwachsene Kinder sowie Pflegehilfen und Au-pairs)

## Ausstattung

Direkt vom Eingangsbereich aus erreichen Sie ein lichtdurchflutetes Büro, das bewusst von den Wohnbereichen getrennt liegt. So gelingt eine klare Trennung zwischen Homeoffice und

Privatleben.

- Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei genehmigten Wohneinheiten und ca. 302 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Technische Highlights

- Hochwertige Kernsanierung 2021, nahezu Neubaulzustand (Parkettböden, 3-fach-Verglasung etc.)
- Exzellente Energieeffizienzklasse A
- Brennwert-Hybrid Gasheizung mit Drei-Zonen-Pufferspeicherung
- Solarthermie-Anlage mit Vorbereitung auf zukunftsweisende geothermische Wärmepumpe

- Separate 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung (ca. 65 m<sup>2</sup>) – ideal für Teenager, Gäste oder Mehrgenerationenwohnen

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz für Spiel, Entspannung und gemeinsame Zeit im Grünen – dabei pflegeleicht.

- Separates Homeoffice-Büro direkt am Eingangsbereich

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze (teilweise Carport) zur Verfügung.

- Exzellente Energieeffizienzklasse A, Brennwert-Hybrid Heizung, Solarthermie-Anlage mit Vorbereitung auf Geothermie Wärmepumpe

Dieses Haus ist kein Kompromiss und kein Übergangsdomicil, sondern ein nahezu neuwertiges Zuhause, das anspruchsvolles Wohnen, modernes Arbeiten und naturnahes Leben auf besondere Weise vereint.

Heller Wohnbereich mit warmisoliertem Wintergarten und Fußbodenheizung  
Durch sein durchdachtes Wohnkonzept ist dieses Haus ein Ort für Familien, die Qualität, Freiraum und Zukunft bewusst wählen.

- Großzügige überdachte Terrasse mit Privatsphäre (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze / Carport
- Liebevoll angelegter, pflegeleichter Garten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.***

***Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.***

***Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen.***

**FALC-Immobilien**

**Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München**

**<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>**

**Mobil (09:00 - 17:00 Uhr): 0162 340 2306**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)