



Kernsanierung in Neubauqualität
Luxuriös Eigentumswohnungen
im Bauernhof Sulzberg

ZU VERKAUFEN

Direkt vom Eigentümer – Provisionsfrei

Neubaustandart | kfw40 | Energieeffizienzklasse A+
Maßgeschneiderte Ausstattung | zeitlose Materialität



Bauernhof Sulzberg – respektvoll, durchdacht, zukunftsfähig

WO GESCHICHTE BEWAHRT & WOHNEN NEU GEDACHT WIRD

Dieses Bauernhofensemble wurde nicht oberflächlich modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude in seiner baulichen Substanz umfassend neu aufgebaut – von den Boden- und Deckenkonstruktionen über die Wände bis hin zum vollständigen Dachaufbau und der gesamten Gebäudetechnik.

Was heute von außen wie ein gewachsenes Allgäuer Bauernhofensemble wirkt, wurde im Inneren und in seiner Konstruktion konsequent in die Gegenwart überführt. Neue Betonboden- und Deckenkonstruktionen schaffen eine dauerhafte, solide Basis. Die Wände wurden mit modernen Wärmedämmziegeln neu errichtet und verbinden hohe energetische Qualität mit einem angenehmen, natürlichen Raumklima. Über dem Gebäude entstand ein vollständig neuer Dachaufbau mit eigener zeitgemäßer Tragstruktur.

Bewahrt wurde nicht irgendein Restbestand, sondern genau das Element, das dem Haus seine Seele gibt: der historische Dachstuhl. Seine Hölzer wurden sorgfältig aufgearbeitet und als sichtbare architektonische Elemente wieder in das Gebäude integriert. Sie tragen heute nicht mehr die Konstruktion des Hauses, sondern die Geschichte des Ortes. In den Räumen bleiben sie sichtbar und schaffen jene besondere Atmosphäre, die ein Neubau so nicht erzeugen kann.

So verbindet das Ensemble zwei Welten auf eine seltene Weise: Die technische, energetische und konstruktive Qualität eines zeitgemäß neu aufgebauten Hauses trifft auf die Identität und Ausstrahlung eines historischen Bauernhofs.

Entstanden ist kein Haus, das lediglich renoviert oder optisch veredelt wurde. Entstanden ist ein Zuhause, dessen wesentliche bauliche, energetische und technische Bestandteile neu geschaffen wurden – und das zugleich seine Herkunft sichtbar bewahrt.

Für Menschen, die nicht zwischen Geschichte und modernem Wohnen wählen möchten, sondern beides in einer außergewöhnlichen Form suchen.



Sulzberg – naturnah, eigenständig, lebenswert.

LEBEN IM ALLGÄU MIT NÄHE, RUHE & FREIRAUM

Sulzberg liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Allgäus und verbindet dörfliche Ruhe mit einer außergewöhnlich guten Infrastruktur. Der Ort verfügt über alles, was den Alltag angenehm und unkompliziert macht: Bäcker, Metzger, Supermarkt, Arzt und Post befinden sich direkt im Dorf und sind selbstverständlich Teil des täglichen Lebens. Kurze Wege, Überschaubarkeit und ein aktives Gemeindeleben prägen die Atmosphäre.

Die unmittelbare Nähe zur Natur verleiht Sulzberg seinen besonderen Charakter. Der idyllisch gelegene Öschlesee, weitläufige Wiesen und Wälder sowie zahlreiche Spazier- und Radwege schaffen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Wahrzeichen des Ortes ist die historische Burg Sulzberg, die über dem Dorf thront und von der aus sich ein weiter Blick über das Allgäuer Voralpenland eröffnet – ein Ort mit Geschichte, Identität und landschaftlicher Präsenz.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Sulzberg hervorragend angebunden. Die Stadt Kempten mit umfassendem Einkaufs-, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot ist in rund zehn Minuten erreichbar. Dadurch entsteht eine Wohnlage, die Rückzug und Nähe gleichermaßen ermöglicht: naturnahes Wohnen in gewachsener Umgebung, verbunden mit urbaner Infrastruktur in unmittelbarer Reichweite.

Sulzberg steht damit für eine Lebensqualität, die Beständigkeit, Alltagstauglichkeit und landschaftliche Ruhe vereint – ein Ort für Menschen, die bewusst wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten.



LICHTDURCHFLUTETE 2-ZIMMER GARTEN WOHNUNG

Die nach Süden ausgerichtete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von rund 67 m² und steht exemplarisch für den Anspruch dieses Projekts: hochwertiges, individuelles Wohnen mit einer klaren gestalterischen Handschrift. Die Grundrissgestaltung ist ruhig, ausgewogen und bewusst großzügig angelegt – mit dem Ziel, ein besonderes Raumgefühl zu schaffen, das über reine Funktion hinausgeht.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch seine Südausrichtung von viel Tageslicht geprägt ist und durch eine Sichtbetonwand einen klaren, zeitgemäßen Akzent erhält. Großzügige Fensterflächen öffnen den Raum zum Garten und lassen Innen- und Außenraum ineinander übergehen. Die offene Küchenzeile ist zurückhaltend integriert und unterstreicht das Wohnkonzept, bei den Materialien, Farben und Proportionen harmonisch aufeinander abgestimmt sind. Jeder Raum ist Teil eines individuellen Farb- und Gestaltungskonzepts, das dieser Wohnung ihren eigenen Charakter verleiht.

Das Schlafzimmer ist als ruhiger Rückzugsort konzipiert und großzügig dimensioniert. Eine separate Abstellkammer ergänzt den Grundriss sinnvoll und sorgt für Ordnung, ohne die Wohnräume zu belasten – ein Detail, das den hohen Alltagskomfort dieser Wohnung unterstreicht.

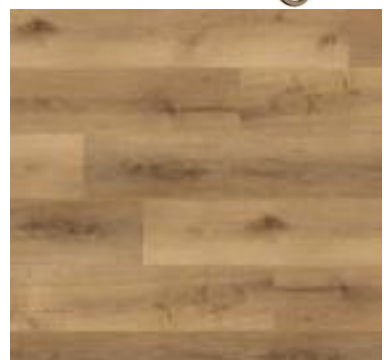
In den Wohn- und Schlafräumen kommt ein hochwertiger Designboden (JOKA ChaletOak) zum Einsatz, dessen warme, natürliche Holzoptik eine elegante und zugleich behagliche Atmosphäre schafft. Flur, Abstellkammer und Bad sind identisch gefliest. Das Badezimmer bildet dabei ein zentrales gestalterisches Highlight: Raumhohe Fliesen im Großformat 60 x 120 cm (Rock Salt – Danish Smoke) verleihen dem Raum eine klare, moderne Eleganz. Die bodengleiche Dusche, ein hochwertiger Möbelwaschtisch (Derby V3) sowie durchgängig ausgeführte Armaturen in Kupfer PVD/Rilievo (GESWT-EHM S-Version) setzen bewusst luxuriöse Akzente und machen das Bad zu einem außergewöhnlichen Erlebnisraum. Eine Abtrennung aus Altholz mit integrierten LED-Profilen schafft eine warme, indirekte Lichtstimmung und verbindet handwerkliche Tradition mit zeitgemäßem Design.

Durchdachte Elektro- und Wandauslässe im Wohnbereich sowie beidseitig am Bett ermöglichen individuelle Lichtkonzepte und unterstreichen den hohen planerischen Anspruch.

Der nach Süden ausgerichtete Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen überwiegend eben angelegten, privaten Außenbereich, ein Ort der Ruhe, des Rückzugs und des bewussten Ankommens.



Visualisierung elements Sonthofen



Verfügbar ab dem
01.06.2026



395.000€
zzgl. Nebenkosten



66,8 m²
Wohnfläche

Erdgeschoss

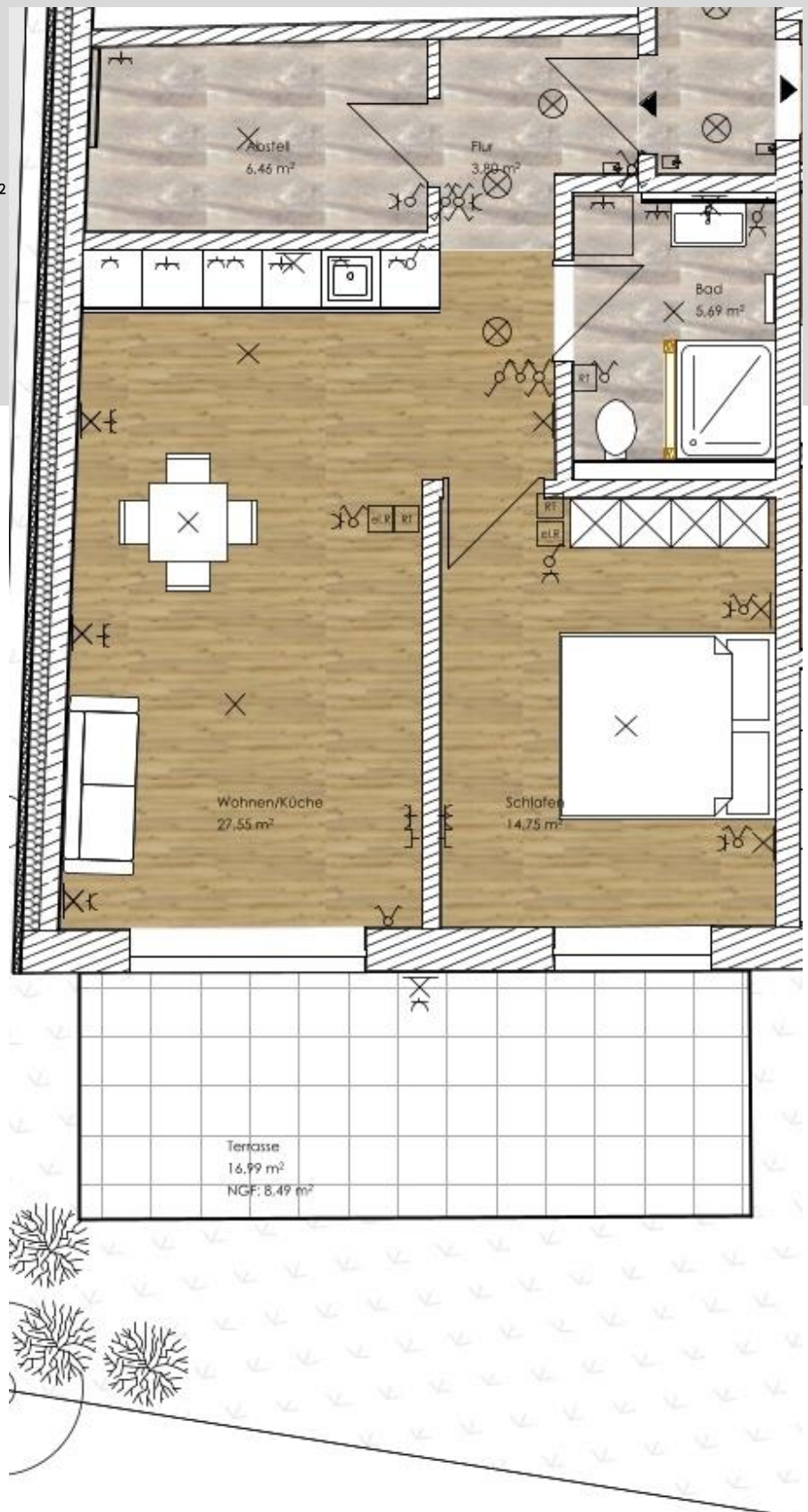
WOHNUNG 1

Flächenberechnung

Flur	3,80 m ²
Abstell	6,46 m ²
Wohnen/ Essen	27,55 m ²
Schlafen	14,75 m ²
Bad	5,69 m ²
Terrasse	8,49 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 66,75 m ²

Berechnungsgrundlage sind Fertigmaße.
Bei Terrassen und Balkonen werden 50%
der Grundfläche angerechnet.

Inklusive Sondernutzungsrecht an
TO1 Terrasse; sowie G 01 Garten,
siehe Teilungserklärung. Der SP
01 Stellplatz Gemeinschafts-
eigentum mit Sondernutzungs-
recht, siehe Teilungserklärung. Die
Kosten für den Stellplatz betragen
5.900 €





LUXURIÖSE 3-ZIMMER GARTEN WOHNUNG

Diese Erdgeschosswohnung mit rund 67 m² überzeugt durch eine besondere Lichtqualität: Der Wohnbereich öffnet sich nach Süden zum Garten, zusätzlich sorgen Fenster nach Osten und Norden für eine dreiseitige Belichtung. Dadurch entsteht ein helles, luftiges Raumgefühl, das den Charakter dieser Wohnung maßgeblich prägt.

Der klar gegliederte Grundriss nutzt die Fläche effizient und bietet mit drei Zimmern ein hohes Maß an Flexibilität. Zwei der Zimmer – darunter das Schlafzimmer sowie ein weiteres, individuell nutzbares Zimmer – orientieren sich nach Osten und profitieren vom angenehmen Morgenlicht. Sie eignen sich gleichermaßen als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich mit direktem Zugang zum Garten nach Süden.

Der großzügige Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom entspannten Rückzug bis zum lebendigen Familienalltag und grüner Oase.

Die Wohnung ist vollständig gefliest und dadurch besonders pflegeleicht und robust. Zum Einsatz kommen hochwertige Fliesen im Format 25 x 150 cm, deren Optik und Haptik an natürliche Holzdielen erinnern. Sie verbinden die warme Anmutung eines Holzbodens mit den funktionalen Vorteilen eines langlebigen, widerstandsfähigen Belags – ideal für ein aktives Wohnen mit Kindern oder Haustieren.

Das Badezimmer ist als eigenständiger Gestaltungsraum konzipiert und hochwertig ausgestattet. Eine bodengleiche Dusche, der Möbelwaschtisch Derby V3 sowie Armaturen in dunkelbrauner Ausführung (Inciso L) setzen ruhige, edle Akzente. Die Wandgestaltung kombiniert unterschiedliche Fliesenformate: Vorwandbereiche sind bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest, während Dusche und WC-Bereich raumhoch ausgeführt sind. Riemchen im Format 6,5 x 20 cm in einem warmen Gelb-Orange-Ton schaffen eine lebendige, zugleich harmonische Farbwirkung, die perfekt mit der Holzoptik des Bodens korrespondiert. Ergänzt wird das Bad durch ein Altholzelement mit integrierter indirekter Beleuchtung, das dem Raum Tiefe, Wärme und eine besondere Atmosphäre verleiht.

Gezielt platzierte Wandauslässe im Wohnbereich sowie in den Schlafräumen ermöglichen individuelle Lichtkonzepte und unterstreichen den hohen gestalterischen Anspruch. Insgesamt entsteht eine hochwertige Drei-Zimmer-Erdgeschosswohnung, die durch ihre dreiseitige Belichtung, ihre Materialqualität und ihr stimmiges Farb- und Lichtkonzept überzeugt und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl vermittelt.



Visualisierung elements Sonthofen



Verfügbar ab dem
01.06.2026



399.000€
zzgl. Nebenkosten



66,5 m²
Wohnfläche



Erdgeschoss

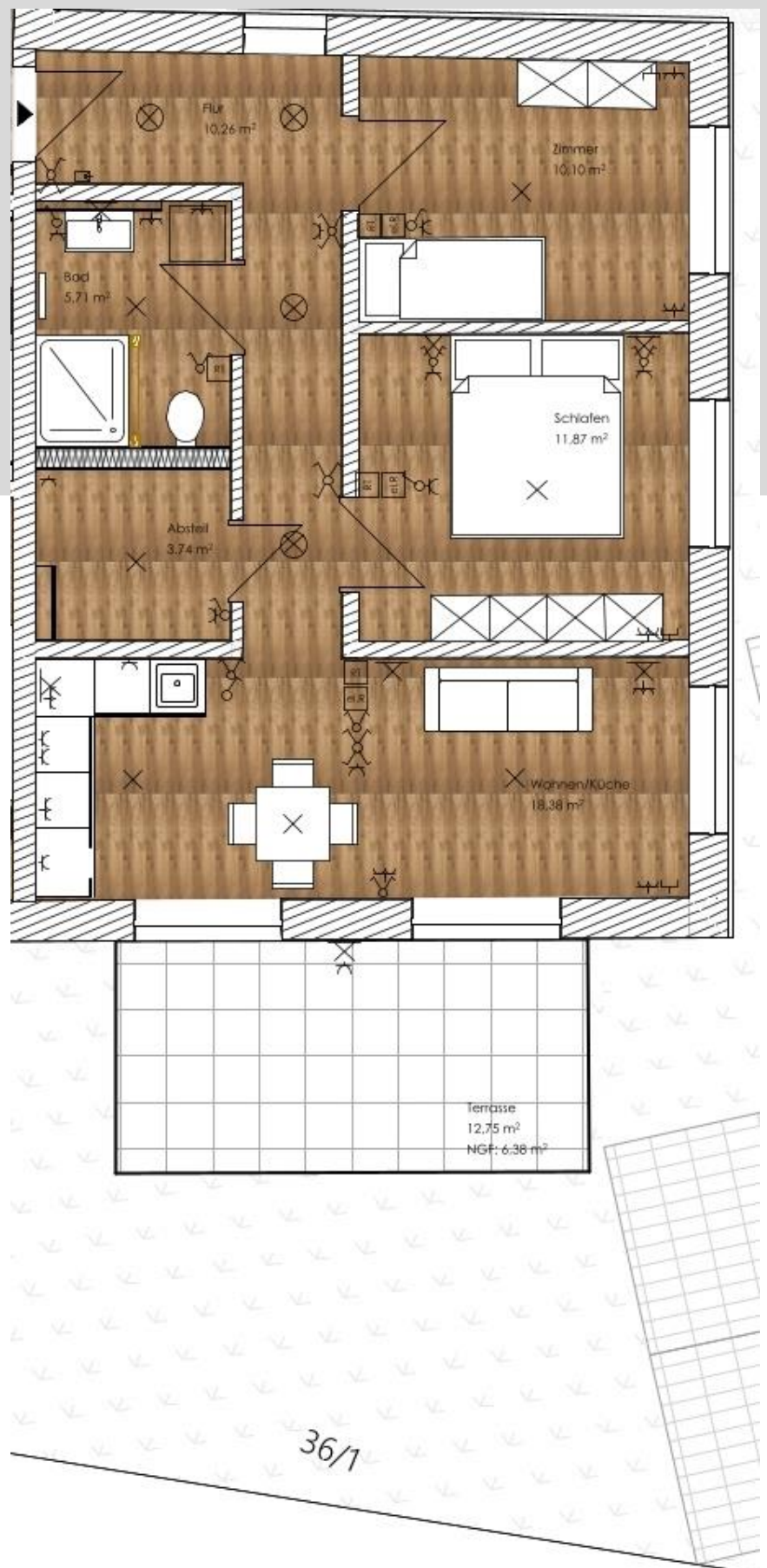
WOHNUNG 2

Flächenberechnung

Flur	10,26 m ²
Bad	5,71 m ²
Abstell	3,74 m ²
Wohnen/ Essen	18,38 m ²
Schlafen	11,87 m ²
Zimmer	10,10 m ²
Terrasse	6,38 m ²
Gesamtwohnfläche	66,44 m²

Inklusive Sondernutzungsrecht an T02 Terrasse; sowie G 02 Garten, siehe Teilungserklärung. Der SP 02 Stellplatz ist Gemeinschaftseigentum mit Sondernutzungsrecht, siehe Teilungserklärung. Die Kosten für den Stellplatz betragen 5.900 €

Berechnungsgrundlage sind Fertigmaße.
Bei Terrassen und Balkonen werden 50%
der Grundfläche angerechnet.





LICHTDURCHFLUTETE 3-ZIMMER MAISONETTE WOHNUNG

Diese Drei-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von rund 102 m² überzeugt durch ihr außergewöhnliches Raumgefühl und eine klar ausgearbeitete architektonische Haltung. Der Wohnbereich orientiert sich überwiegend nach Süden und öffnet sich zu einem südlich ausgerichteten Balkon, der den Wohnraum nach außen erweitert und viel Tageslicht in die Wohnung bringt.

Zentrales Element ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit doppelter Raumhöhe. Der großzügige Luftraum erstreckt sich über zwei Ebenen und verleiht der Wohnung eine besondere Weite und Präsenz. Die offene Galerie bildet das architektonische Herzstück und wird über zwei großformatige Dachflächenfenster nach Norden und Süden intensiv belichtet. So entsteht ein lebendiges Zusammenspiel von Licht, Raum und Höhe mit eindrucksvollen Blickbeziehungen innerhalb der Wohnung.

Flur, Abstellraum, WC und Bad sind gefliest. Im Badezimmer werden die Wandflächen raumhoch ausgeführt, während im WC die Rückwand des WCs raumhoch gefliest wird. Zum Einsatz kommen großformatige Fliesen 60 x 120 cm (FZ Prov uni, Blanc rett.) in einer eleganten weiß-grauen Farbgebung, die die Klarheit der Architektur unterstreicht. In den Wohnbereichen wird ein besonders hochwertiger Designboden (Dryback Wild Oak) verlegt, dessen natürliche Holzoptik und hohe Materialqualität einen warmen Kontrast zur reduzierten Architektur bilden. Weiße Sockelleisten in 10 cm Höhe betonen zusätzlich die Raumhöhe und sorgen für ein ruhiges, hochwertiges Gesamtbild.

Das Badezimmer ist als eigenständiger Gestaltungsraum konzipiert. Ein Aufsatzwaschbecken T- Edge ist auf einem Board aus Altholz positioniert und wird durch Wand- Armaturen in Matt-Schwarz von HG Vivenis ergänzt. Auch in der Dusche kommen matt schwarze Armaturen (HG Renfinity 130, 3-Jet) zum Einsatz. Die Kombination aus weiß-grauen Fliesen, dunklen Armaturen und Altholz schafft eine klare, reduzierte und zugleich außergewöhnlich hochwertige Atmosphäre.

Ein prägendes architektonisches Element ist die westlich ausgerichtete Sichtbetonwand, die sich über beide Geschosse erstreckt und einen spannenden Kontrast zu den warmen Materialien bildet. Die Galerie wird durch ein handgeschmiedetes Geländer gefasst, bei dem jeder Stab einzeln gefertigt und bewusst unregelmäßig ausgeführt ist. Der Handlauf aus brüniertem und gewachster Schmiedebronze unterstreicht den handwerklichen Anspruch. Ergänzt wird dieses Zusammenspiel durch den freigelegten Dachstuhl aus Altholz des ursprünglichen Bauernhofs - welcher indirekt durch LED-Bänder beleuchtet wird - der die Geschichte des Gebäudes sichtbar weiterträgt.



Visualisierung elements Sonthofen



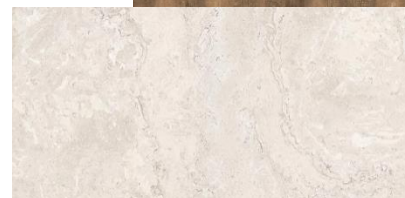
Verfügbar ab dem
01.06.2026



695.000€
zzgl. Nebenkosten



101,6 m²
Wohnfläche

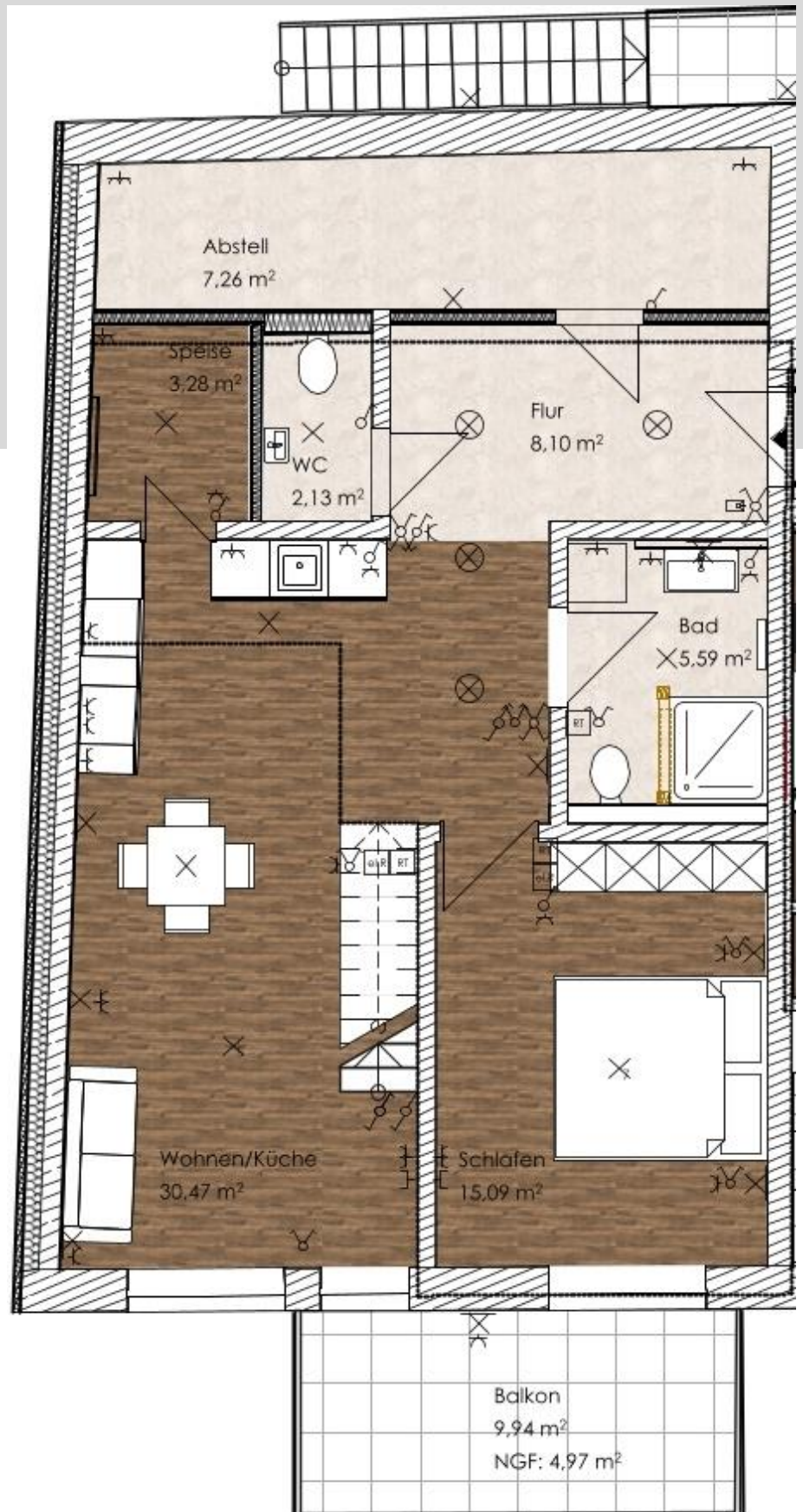


WOHNUNG 3

Flächenberechnung

Flur	8,10 m ²
Abstell	7,26 m ²
Wohnen/ Essen	30,47 m ²
Speise	3,28 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Bad	5,59 m ²
WC	2,13 m ²
Galerie	24,71 m ²
Balkon	4,97 m ²
Gesamtwohnfläche	101,60 m²

Inklusive Sondernutzungsrecht an B 03 Balkon, siehe
Teilungserklärung. Der SP 03
Stellplatz als Carport ist
Gemeinschaftseigentum mit
Sondernutzungsrecht, siehe
Teilungserklärung. Die Kosten
für den Carport betragen
10.000 €



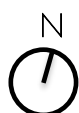
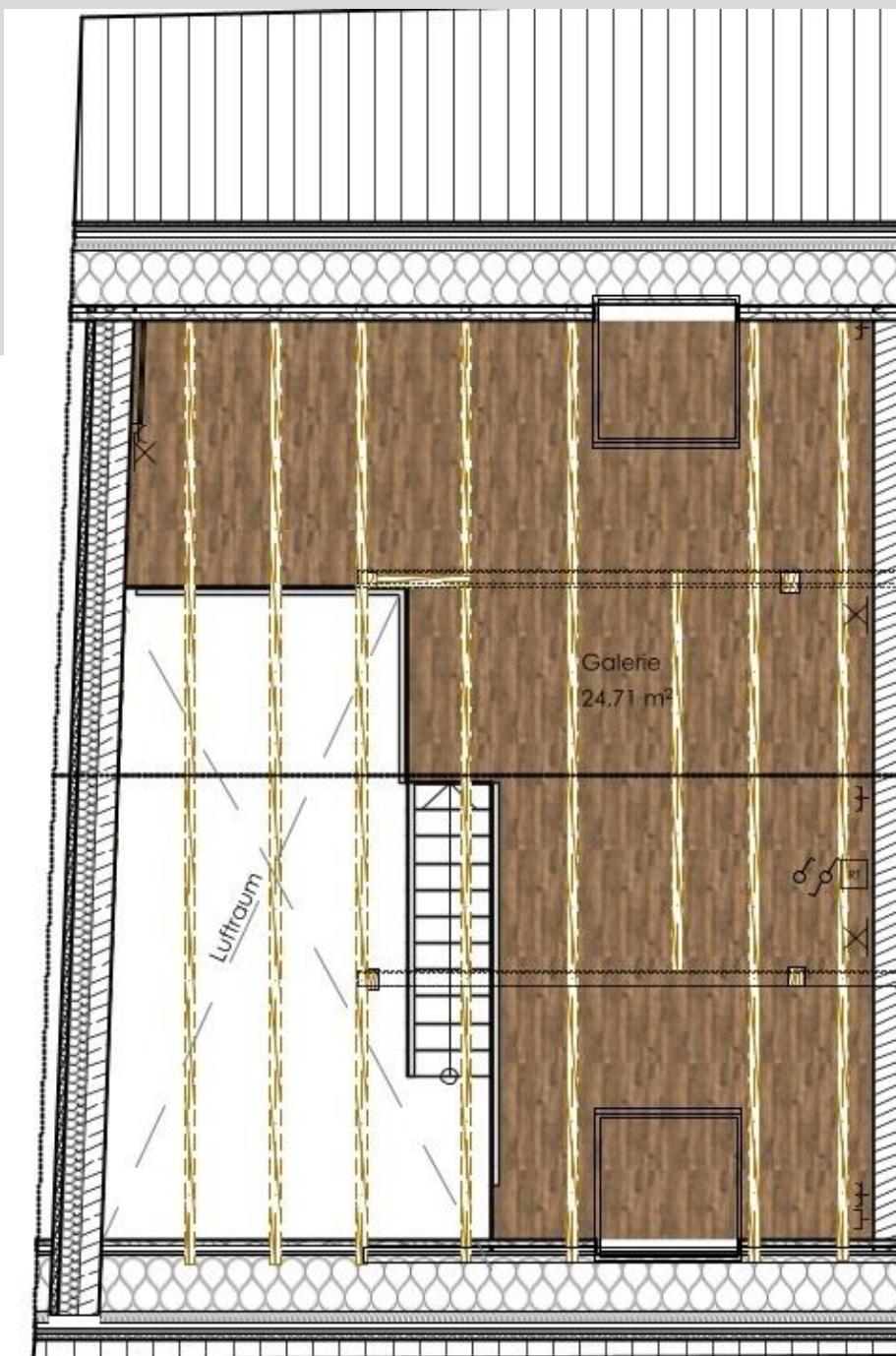
Galerie

WOHNUNG 3

Flächenberechnung

Flur	8,10 m ²
Abstell	7,26 m ²
Wohnen/ Essen	30,47 m ²
Speise	3,28 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Bad	5,59 m ²
WC	2,13 m ²
Galerie	24,71 m ²
Balkon	4,97 m ²
Gesamtwohnfläche	101,60 m ²

Berechnungsgrundlage sind Fertigmaße.
Bei Terrassen und Balkonen werden 50%
der Grundfläche angerechnet.





EXCLUSIVE 3-ZIMMER GALERIE WOHNUNG

Diese traumhafte drei-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von rund 100 m² bildet den Höhepunkt des Wohnensembles. Sie vereint außergewöhnliche Großzügigkeit, offene Raumstrukturen und eine hochwertige Material- und Lichtkomposition zu einem Wohnkonzept mit klarer architektonischer Haltung und spürbarer räumlicher Präsenz.

Der Wohn-, Ess- und Kochbereich erstreckt sich über zwei Geschosse und überzeugt durch besonders großzügige Raumdimensionen. Die offene Galerie mit freigelegtem Dachstuhl aus dem Altholz des ursprünglichen Bauernhofs spannt sich über den Raum und verstärkt das Gefühl von Weite und Freiheit. Der sichtbare Dachstuhl wird durch integrierte LED-Lichtbänder indirekt beleuchtet und verleiht dem Raum Tiefe, Struktur und eine außergewöhnlich warme Atmosphäre.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung sind die zwei Balkone: ein sehr großzügiger Südbalkon, der den Wohnraum wirkungsvoll nach außen erweitert, sowie ein zusätzlicher Nordbalkon, der den Tagesverlauf räumlich ergänzt. Dadurch entsteht eine seltene Qualität von Offenheit, Durchlüftung und Bewegungsfreiheit, innen wie außen.

Die Galerie wird durch ein handgeschmiedetes Geländer gefasst, bei dem jeder Stab einzeln gefertigt ist. Der Handlauf aus brüniertem und gewachster Schmiedebロンze unterstreicht den handwerklichen Anspruch und harmonisiert mit den historischen Holzelementen des Dachstuhls.

In der gesamten Wohnung - einschließlich Bad und separatem WC - wird ein hochwertiger Designboden (Dryback, JOKA Classic) in BourbonSpr. verlegt. Die warme Holzoptik sorgt für ein durchgängiges, ruhiges Raumgefühl und verbindet alle Bereiche zu einer stimmigen Einheit. Bad und WC-Bereiche sind hochwertig ausgestattet: Dusche und WC-Zonen werden raumhoch gefliest, die Waschbeckenbereiche bis ca. 1,20 m. Zum Einsatz kommen Riemchen in Jazba Beige brillo (6 x 24 cm), kombiniert mit Aufsatzwaschtischen auf Altholzboards mit Wandarmaturen. Ergänzend wird auch hier ein Altholzelement neben der Dusche mit indirekter Beleuchtung, das die warme Material- und Farbwelt konsequent fortführt. Die Gessi-Armaturen in Messing antik/ingranaggio setzen elegante Akzente und runden das Gesamtbild ab.

Insgesamt entsteht eine Obergeschosswohnung mit außergewöhnlicher räumlicher Präsenz: geprägt von Weite, Höhe und einem fließenden Zusammenspiel aus Galerie, Dachstuhl, Balkonen und Materialität. Architektur, Handwerk und Atmosphäre verbinden sich hier zu einem Wohnraum, der nicht erklärt werden muss - sondern wirkt.



Visualisierung elements Sontheiden



Verfügbar ab dem
01.06.2026



699.000€
zzgl. Nebenkosten



98,6 m²
Wohnfläche



Obergeschoss

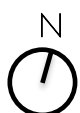
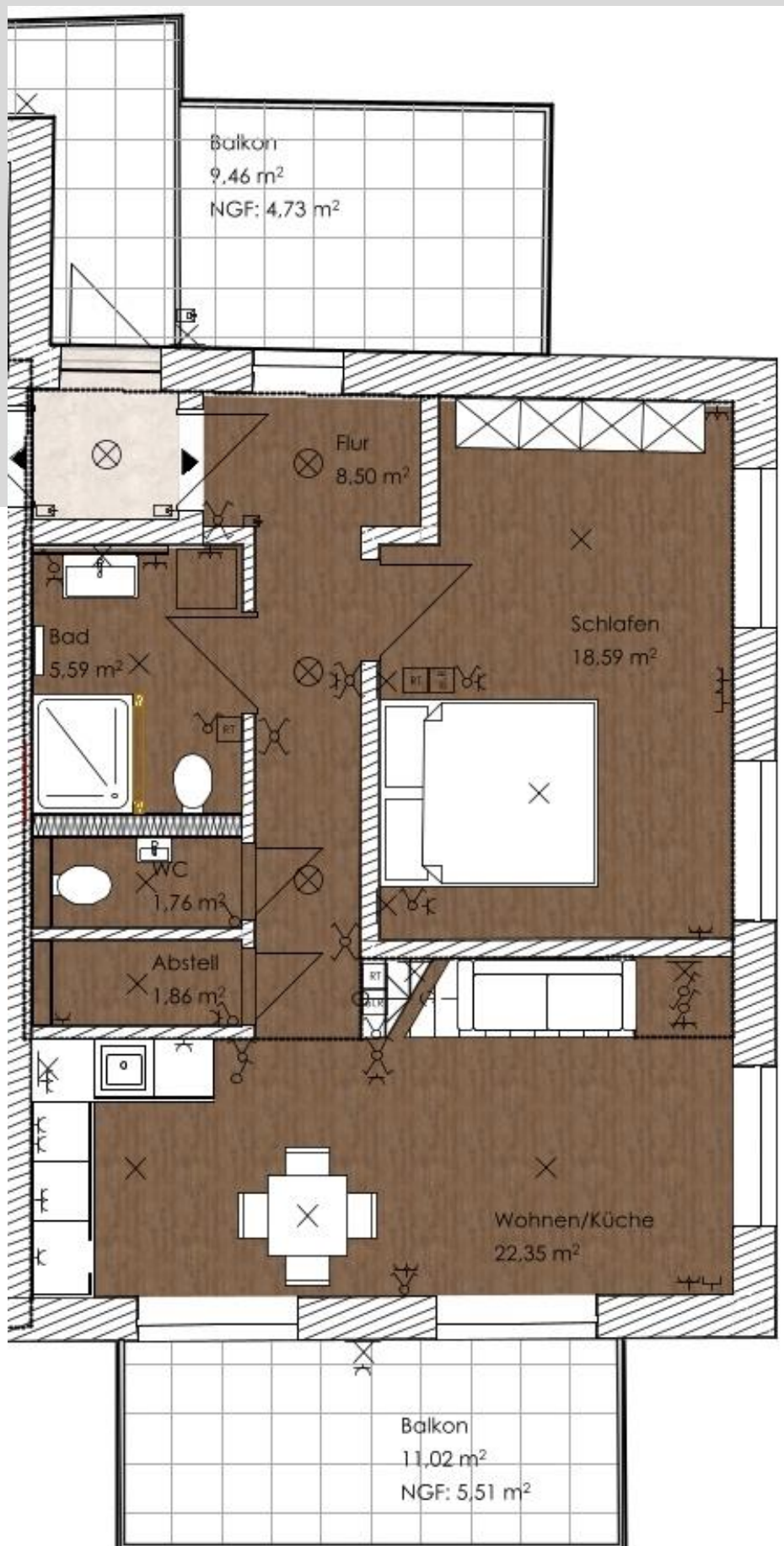
WOHNUNG 4

Flächenberechnung

Flur	8,50 m ²
Abstell	1,86 m ²
Wohnen/ Küche	22,35 m ²
Abstell	1,75 m ²
Schlafen	18,59 m ²
Bad	5,59 m ²
WC	1,76 m ²
Galerie	27,93 m ²
Balkon Nord	4,73 m ²
Balkon Süd	5,51 m ²
Gesamtwohnfläche	98,57 m²

Inklusive Sondernutzungsrecht an BO4 Balkon Süd und Nord; siehe Teilungserklärung. Die Garage ist Sondereigentum der Wohnung. Die Kosten für die Garage betragen 10.000 €

Berechnungsgrundlage sind Fertigmaße.
Bei Terrassen und Balkonen werden 50%
der Grundfläche angerechnet.



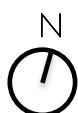
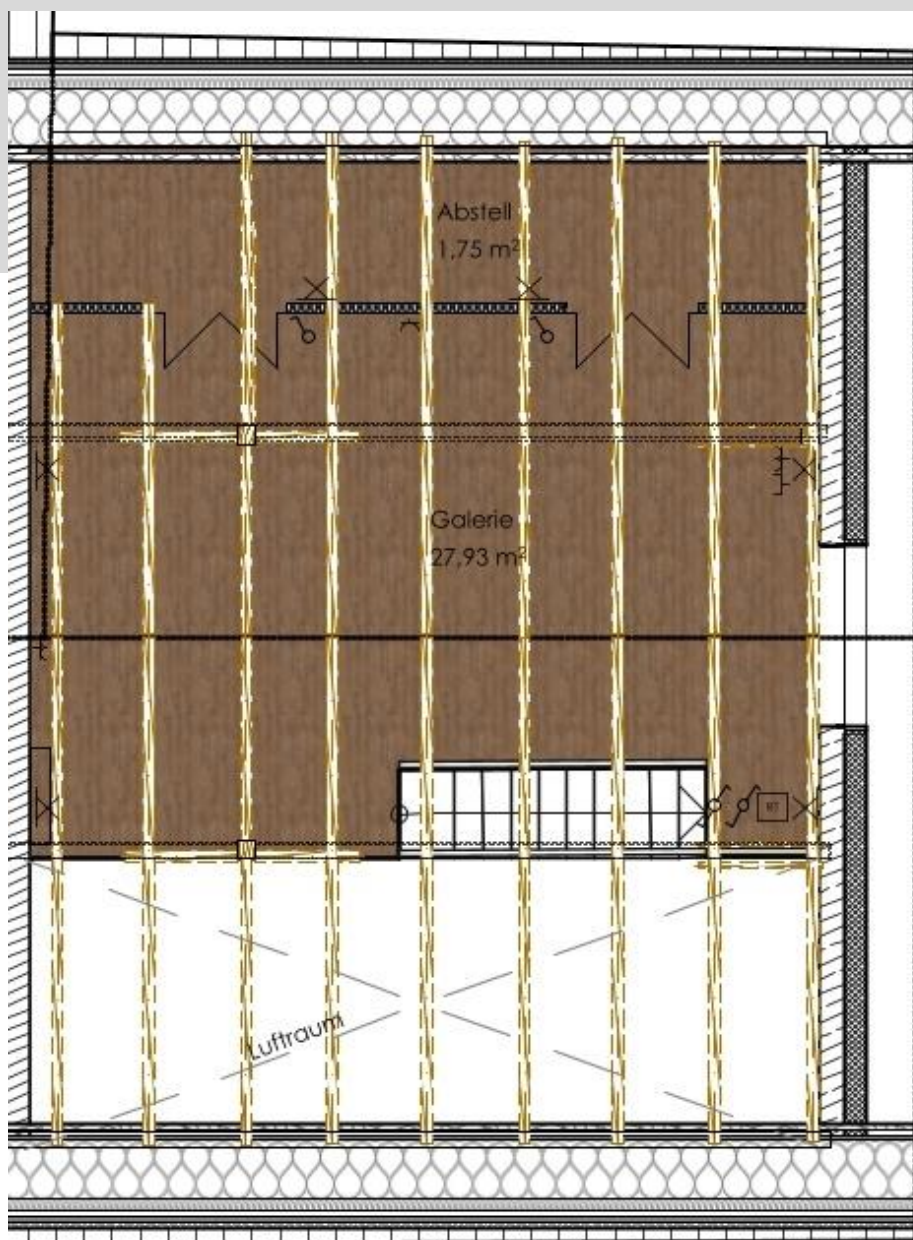
Galerie

WOHNUNG 4

Flächenberechnung

Flur	8,50 m ²
Abstell	1,86 m ²
Wohnen/ Küche	22,35 m ²
Abstell	1,75 m ²
Schlafen	18,59 m ²
Bad	5,59 m ²
WC	1,76 m ²
Galerie	27,93 m ²
Balkon Nord	4,73 m ²
Balkon Süd	5,51 m ²
Gesamtwohnfläche	98,57 m ²

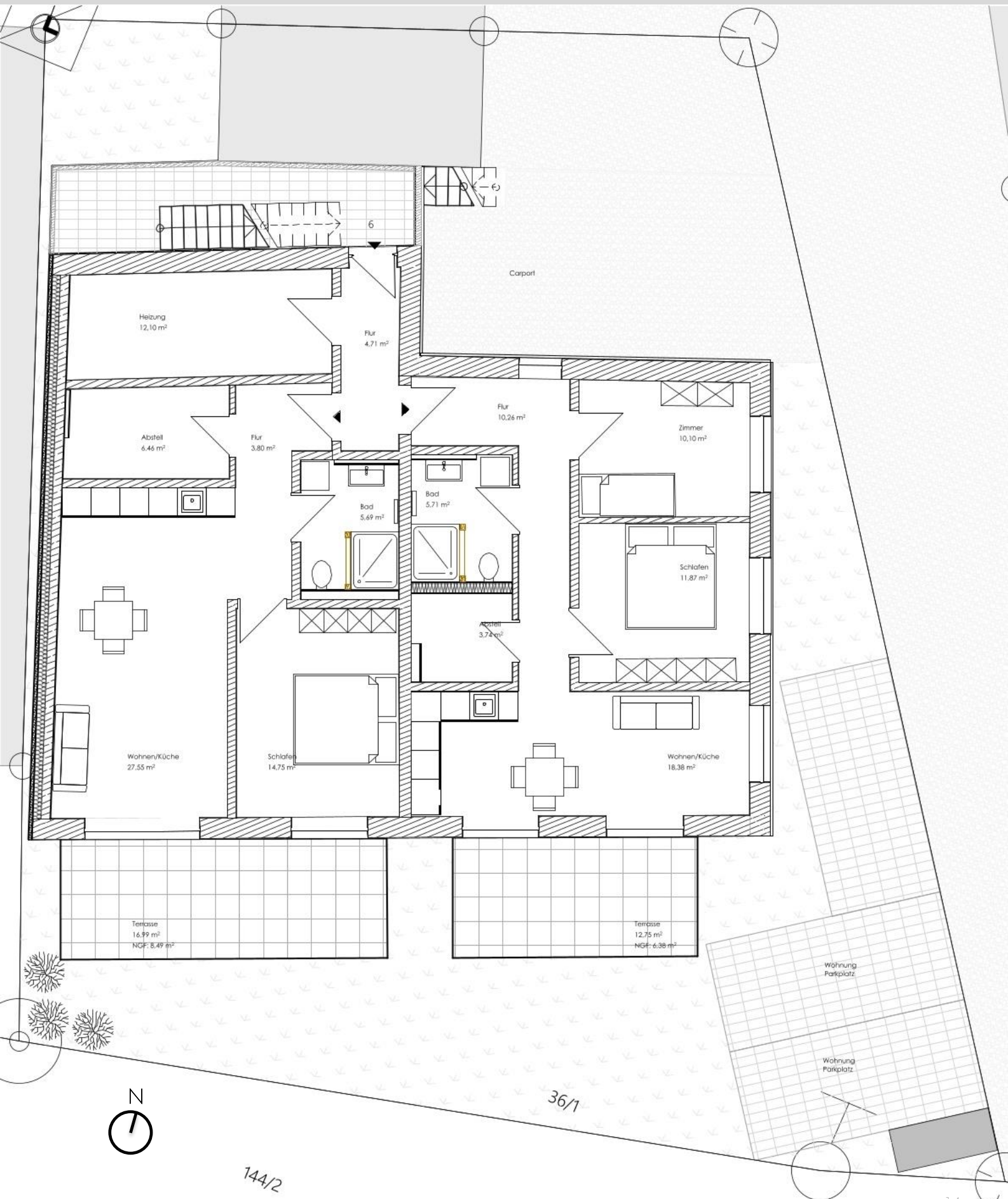
Berechnungsgrundlage sind Fertigmaße.
Bei Terrassen und Balkonen werden 50%
der Grundfläche angerechnet.



Maßstab 1:100

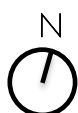
Geh- und Fahrrecht über
Flurstück 36, Martinszeller
Straße 6a

Grundriss Erdgeschoss



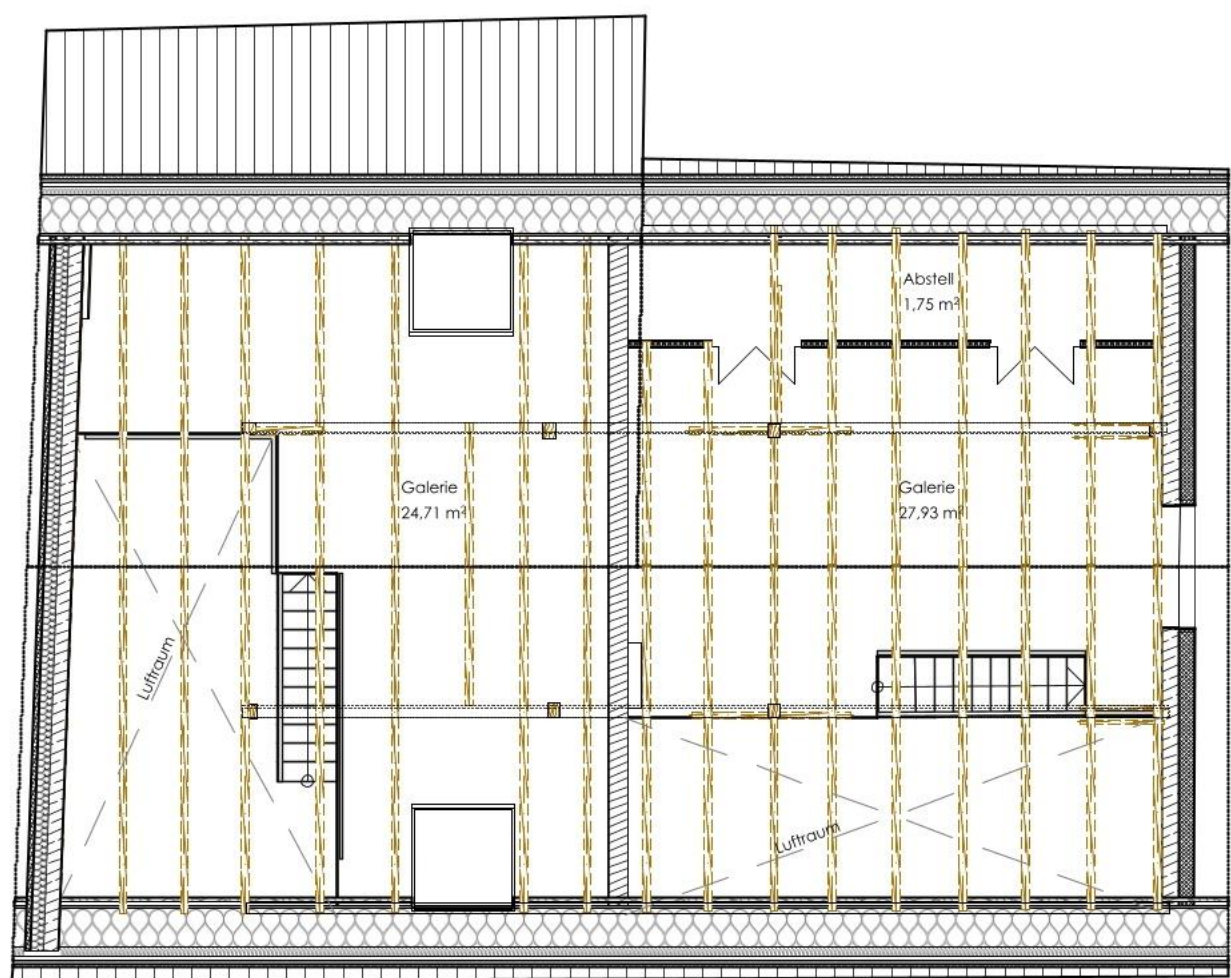
Maßstab 1:100

Grundriss Obergeschoss



Maßstab 1:100

Grundriss Galerie



DAS WICHTIGSTE, DIE BAUBESCHREIBUNG

PROJEKTBETEILIGTE & FACHPLANUNG

Architektur & Projektsteuerung

Die architektonische Planung, Koordination und Objektüberwachung des Projekts erfolgte durch die Bauherrin selbst als Diplom-Ingenieurin (Architektur). Das Leistungsspektrum umfasste den Entwurf, die Genehmigungsplanung und Abstimmungen mit den Behörden, die Ausführungs- und Detailplanung sowie eine engmaschige Objektüberwachung während der Bauphase. Sämtliche Fachplaner und ausführenden Gewerke wurden zentral koordiniert und qualitätskontrolliert, um ein reibungsloses Ineinandergreifen aller Leistungen sicherzustellen.

Energetische Fachplanung

Die energetische Planung für kfw 40 und Energieeffizienzklasse A+ wurde durch die PT Ingenieure GmbH unter der Verantwortung von Peter Thomas, ebenfalls Bauherr, durchgeführt. Sie umfasst den energetischen Gesamtnachweis, den Mindestwärmeschutz der Bauteile, die Definition der Schichtaufbauten, den Nachweis der Wärmebrücken sowie die Erstellung der erforderlichen energetischen Berechnungen und Dokumentationen.

Tragwerksplanung

Die statische Berechnung und Tragwerksplanung wurde durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro für Tragwerksplanung erbracht. Dazu gehören sämtliche statischen Nachweise, Bewehrungspläne und konstruktiven Grundlagen für die Ausführung der tragenden Bauteile.

Entwässerungsplanung

Die Planung der Grundstücks- und Gebäudeentwässerung erfolgte durch einen Fachplaner für Entwässerung und umfasst die Ableitung von Dach- und Schmutzwasser sowie die Abstimmung mit den baulichen und technischen Anforderungen des Projekts.

Schallschutz

Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen wurde im Rahmen der Ausführung durch die beteiligten Fachgewerke und Lieferanten berücksichtigt und überprüft. Detaillierte Angaben in den Gewerkebeschreibungen.

ROHBAU

Fundamente

Nach Angaben des Statikers.

Entwässerung

Nach örtlichen Vorschriften und Entwässerungsgesuch.

Außenwände

Stahlbeton- Thermodoppelwand im Westen und Giebel Osten. Mauerwerkswände mit Fibracor MZ60.

Innenwände

Mauerwerkswände aus HLZ Planziegel. Wohnungstrennwand USZ Schalungsziegel.

Decken

Stahlbeton, Massiv- Fertigteildecken

Dach

Satteldach in Holzbauweise mit einer Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle (140 mm, WLG 032) sowie einer diffusionsoffenen Unterspannbahn. Dacheindeckung mit ERLUS Dachziegeln, die Untersicht wird mit weißlackierten Dreischichtplatten ausgeführt.

Der bestehende Dachstuhl aus Altholz bleibt im Innenraum sichtbar erhalten.

In Wohnung 3 sind zusätzlich zwei Dachflächenfenster von VELUX mit Solarrollläden integriert.

Dach- und Balkonentwässerung

Regenrinnen und Fallrohre sowie alle Anschlüsse in Titanzink anthrazit nach Festlegung Bauherr.

AUSBAU

Putz

Innen und Außen faserarmerter Leichtunterputz und Feinputz aus mineralischem Werk trockenmörtel auf Kalk-Zement- Basis.

Sockel

Der Gebäudesockel wird mit Steinriemchen belegt gemäß Planeintrag und Festlegung der Bauherren.

Fenster

Kunststofffenster außen anthrazit foliert und innen weiß. 3-fach Verglasung $U_w = 0,74$. Sämtliche Fenster entsprechen der Schallschutzklasse 3 & erfüllen damit erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Fenstergriffe Leichtmetall. Fenster mit Dreh- Kipp- Beschlag, zum Teil auch feststehende Verglasung (Festlegung gemäß Plan). Terrassen- und Balkontür barrierefrei.

Innenfenstersimse

Travertin medium, Oberfläche gespachtelt & geschliffen.

Außenfenstersimse

Leichtmetall, an Terrassen- und Balkontüren mit Rinnen Rollläden und Raffstore

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrische Rollläden oder elektrische Raffstore gemäß Planeintrag.

Haustüren

Haustüranlage in Leichtmetallkonstruktion oder Holzbauweise nach Bemusterung Bauherren. Außen mit Griffholm, innen Drücker mit Rosette, mit elektrischem Türöffner, Klingel und Haussprechanlage.

Wohnungseingangstüren

Holztürblatt gefälzt mit Zarge nach DIN, Weißlack Dekor, Profilzylinder und Edelstahl Drückergarnituren. Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 2. Gestaltung erfolgt durch Bauherren Zimmertüren

Umfassungszarge und Türblatt Holz mit Durat Weißlack Dekor. Bad und WC mit Badgarnitur und erhöhtem Bodenabstand. Gestaltung erfolgt durch Bauherren.

Schreiner

Im Bad wird zwischen Dusche und Toilette eine Abtrennung aus Altholz vom ehemaligen Heuboden hergestellt.

Briefkastenanlage

Leichtmetallkonstruktion nach Festlegung Bauherren.

Zentralschließanlage

Hauseingangstür und Wohnungstür gleichschließend..

Balkongeländer

Geländer aus solider Schlosserarbeit mit Füllstäben feuerverzinkt und anthrazit lackiert.

Stahltreppe

Stahltreppe mit rutschhemmende Gitterroststufen und geschmiedetem, solidem Geländer mit Füllstäben und Handlaufprofil. Oberfläche ist feuerverzinkt und anthrazit lackiert.

Galeriegeländer und -treppe

Stahltreppe mit Stahlwangen in Eisen schwarz mit Holztrittstufen in Eiche Keilgezinkt, Oberfläche mit Adler Legno- Dura- Öl Holzöl matt.

Geländerstáb abgeschmiedet mit unregelmäßiger Aufteilung. Handlauf Schmiedebronze bruniert und gewachst

Boden- und Wandbeläge

Alle Räume innerhalb der Wohnungen erhalten einen schwimmend verlegten Estrich mit Trittschall und/ oder Wärmedämmung. Bei der Materialauswahl und der Festlegung der Konstruktionshöhe werden die geltenden DIN- Vorschriften berücksichtigt.

Allgemeine Bereich

Der Heizungsraum erhält einen 2K Epoxy Bodenanstrich. Der Flur im EG erhält die Bodenfliesen der Whg 1, der Flur im OG erhält die Bodenfliesen der Whg 3.

Wohnung 1

Bodenbelag in Wohnen/Küche und Schlafen DESIGN 340 2,0mm/NS 0.4mm Dryback ChaletOakBl mit weißen Sockelleisten mit 4cm höhe.

In Flur, Abstell und Bad Fliesen FZ Florim Rock Salt Danish Smoke mit dem Format 60 x 120 mm. Im Bad werden die Wände raumhoch gefliest.

Wohnung 2

Die gesamt Wohnung erhält einen Fliesenbelag FZ Refin la sun RT matt in 25 x 150 mm. Im Bad wird die Vorwand beim Waschbecken gefliest und der Bereich Dusche und WC raumhoch mit den Riemchen BÄ Sabi Saga im Format 65 x 200 mm.

Wohnung 3

Der Bodenbelag DESIGN 555 Dryback Wild Oak wird in Wohnen/ Küche, Speise, Schlafen und Galerie verlegt. Die weißen Sockelleisten in Wohnen/Küche haben eine Höhe von 10cm, in den übrigen Räumen haben sie eine Höhe von 4 cm.

Das Bad, WC, Abstellraum und Flur werden mit FZ. Prov Uni B. Va. Blanc im Format 60 x 120 mm gefliest. Im WC wird hinter der Toilette raumhoch gefliest. Das Bad wird vollständig raumhoch gefliest.

Wohnung 4

Die Wohnung erhält im Gesamten den Bodenbelag JOKA Design 340 Bourbon Spr mit weißen Sockelleisten.

Im Bad wird die Vorwand beim Waschbecken gefliest und der Bereich Dusche und WC raumhoch mit den Riemchen Jazba Beige brillo im Format 60 x 240 mm. Ebenfalls wird die Rückwand der Toilette im WC damit gefliest.

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Stahlbetondecken erhalten ein Fugenspachtelung, anschließend wird Lightvlies verklebt. Alle Decken und Wände erhalten einen Dispersionsanstrich in weiß.

Die Sicht- Stahlbetonwand im Westen in den Whg 1 & 3 wird Hydrophobiert und die Fugen gespachtelt.

Elektrische Anlagen

Die gesamte elektrische Anlage wird nach den Richtlinien der VDE und des Stromlieferanten ausgeführt. Die Elektrozähler für die einzelnen Wohnungen sind mit der jeweiligen Hauptsicherung im Heizungsraum EG installiert. Die einzelnen Stromkreise innerhalb der Wohnungen werden durch Sicherungsautomaten in einer Unterverteilung abgesichert. Alle Stromentnahmestellen in den gemeinschaftlichen Räumen und in der Außenanlage sind an einem Allgemeinzähler angeschlossen.

PV- Anlage

Photovoltaikanlage (PV-Anlage) ohne Batteriespeicher mit 5340Wp und 12 Modulen, Modultyp Monokristalin und Wechselrichter Goodwe zur Deckung des allgemeinen Strombedarfs. Und der Wärmepumpenversorgung.

Sprechanlage

Siedle Türsprechanlage vom Flur jeder Wohnung zur Haustür.

Hauseingang

Wandleuchten oder in Stahlbeton eingelegte Leuchte jeweils mit Bewegungsmelder.

Internet/ Fernsehempfang

Internetanschluss, Rundfunk- und Fernsehanschluss jeweils in Wohnen, Schlafen, Zimmer und Galerie vorhanden. Diese Dosen sind komplett bestückt.

Schalter/ Steckdosen

Als Großflächenprogramm Busch Jäger, Farbe weiß. Die gemeinschaftlichen Räume werden mit Beleuchtungskörper ausgestattet. Innerhalb der Wohnungen sind keine Beleuchtungskörper eingebaut.

Jede Wohnung erhält in den Wohn/ Essbereichen zwei (Whg 2 & 4) bzw. 3(Whg 1 & 3)Lichtauslässe. Ebenfalls befinden sich pro Schlafzimmer jeweils zwei Lampenauslässe neben dem Bett. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Steckdosen und Deckenauslässen vorhanden, welche der Planung entnommen werden können.

Auf dem Altholz in den Bädern sind LED- Lichtbänder für eine indirekte Beleuchtung integriert. Auf den Altholz Pfetten auf der Galerie sind über die gesamte Länge ebenfalls LED- Lichtbänder angebracht.

Rauchwarnmelder werden gemäß BayBo installiert.

Sanitäre Einrichtungen

Die Ausstattung ist in den Grundrissen gekennzeichnet. Alle Bäder erhalten eine Duschwanne V3 Mineralguss Vigour 120x100 cm mit Unterputz- Einhebelmischer und einer Seitenwand duo gallery RL SB3 mit Pendeltür in ESG klar. Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss, ebenso einen Küchenanschluss.

Wohnung 1

Die Duschgarnitur mit Handbrause ist von Gessi Serie Rilievo in Kupfer. Der Möbelwaschtisch derby V3 in weiß von Vigour in 60x48 cm hat von Gessi einen Einhebelmischer der Serie Rilievo in Kupfer. Die WC-Anlage ist von derby V3 mit verdeckter Befestigung mit automatischer Sitz Absenkung. Die WC- Betätigungsplatte ist Sigma 20 square weiß.

Auf der Terrasse befindet sich eine frostsicherer Außenwasserhahn.

Wohnung 2

Die Duschgarnitur mit Handbrause ist von Gessi Serie Origini in braun. Der Möbelwaschtisch derby V3 in weiß von Vigour in 60x48 cm hat von Gessi einen Einhebelmischer der Serie Origini in braun. Die WC-Anlage ist von derby V3 mit verdeckter Befestigung mit automatischer Sitz Absenkung. Die WC- Betätigungsplatte ist Sigma 20 square weiß.

Auf der Terrasse befindet sich eine frostsicherer Außenwasserhahn.

Wohnung 3

Die Duschgarnitur von Hans Grohe der Serie Vivenis ist in matt schwarz und hat eine Handbrause Rainfinity 130. Das Aufsatzwaschbecken von Ceramica Globo T- Edge 60x38 cm wird auf einem Altholzbord befestigt. Die Wandauslassarmatur von Hans Grohe ist aus der Serie Vivenis in matt schwarz, Die WC- Anlage ist von Globo Spülrandlos BdC castagno mit Soft Close. Die WC- Betätigungsplatte ist Sigma 20 square schwarz.

Im Gäste- WC ist das Aufsatzwaschbecken von Ceramica Globo T- Edge 30 cm wird auf einem Altholzbord befestigt. Die Wandauslassarmatur von Hans Grohe ist aus der Serie Vivenis in matt schwarz, Die WC- Anlage ist von Globo Spülrandlos BdC castagno mit Soft Close. Die WC- Betätigungsplatte ist Sigma 20 square schwarz.

Wohnung 4

Die Duschgarnitur von Gessi der Serie Antik/ Ingranaggio ist in Messing und hat eine Handbrause. Das Aufsatzwaschbecken von Ceramica Globo T- Edge 60x38 cm wird auf einem Altholzbord befestigt. Die Wandauslassarmatur von Gessi der Serie Antik/ Ingranaggio ist in Messing, Die WC- Anlage ist von Globo Spülrandlos BdC castagno mit Soft Close. Die WC- Betätigungsplatte ist Sigma 20 square weiß.

Im Gäste- WC ist das Aufsatzwaschbecken von Ceramica Globo T- Edge 30 cm wird auf einem Altholzbord befestigt. Die Wandauslassarmatur von Gessi der Serie Antik/ Ingranaggio ist in Messing, Die WC- Anlage ist von Globo Spülrandlos BdC castagno mit Soft Close. Die WC- Betätigungsplatte ist Sigma 20 square weiß.

Entlüftung

Die Be- und Entlüftung der innenliegenden Bäder wird über Dach geführt und erfolgt über mechanische Einzellüfter Limodor Serie Compact.

Lüftungsanlage

Die Be- und Entlüftung erfolgt über die leistungsstarke dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung bis zu 92% der Firma Novarius. Integriert in das Rollladenkastensystem mit Lüftungsumlenkung und von

außen somit unsichtbar. Extrem lauf ruhig und geringer Energieverbrauch.

Wasserinstallation

Hauptwasserzuleitung & Hauptwasserzähler im Heizungsraum installiert. Sämtlich Versorgungsleitungen in Edelstahlrohr oder Metallverbundrohr.

Badverteilungsleitungen in Kunststoff. Für jede Entnahmestelle sind Kalt- und Warmwasserzähler ohne Messkapsel vorhanden.

Heizung

Die Versorgung erfolgt über eine Luft- Wärme- Pumpe AERO ALM 6-15 mit Navigator 2.0.

Fußbodenheizung

Alle Räume innerhalb der Wohnung erhalten Fußbodenheizung von Schlüter Bekotec. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Die Abrechnung des Wärme- und Energieverbrauchs erfolgt über Wärmemengenzähler auf Mietbasis.

Müll Lagerung

Mülllagerplatz an der Straße bei den Parkplätzen.

Stellplätze

Im Außenbereich sind zwei Stellplätze und ein Besucherstellplatz vorgesehen, sowie ein Carport. Des Weiteren gibt es eine Garage im Bestand. Die Gestaltung erfolgt nach dem Außenanlagenplan.

Erschließung

Das Gebäude wird voll erschlossen. Sämtliche Hausanschlusskosten für Strom, Wasser und Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Barrierefreies Wohnen (nicht nach DIN)

Die Terrassen- und Balkontüren erhalten barrierefreie Türschwellen. Alle Zimmer sind bequem erreichbar. Wir haben großzügige barrierefreie Duschen.

Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit großer Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklungen o.ä. eintreten. Dazu gehört auch das Anlegen von topographisch bedingten Böschungen oder Stützmauern. Abweichungen und Änderungen sind demnach ohne Zustimmung des Erwerbers möglich. Die in den Grundrissen, Ansichten und Lageplan eingezeichneten Einrichtungsgegenständen, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Gestaltung von Gemeinschaftsflächen, etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, insofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Abweichungen von den in den Zeichnungen angegeben Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise „Stein auf Stein“ bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Der Käufer hat Kenntnis, dass in ausgebauten Dachräumen zwischen Mauerwerk und Dachstuhl bzw. Balkenlage aufgrund der Unterschiedlichkeit der

Baumaterialien auch bei fachgerechter Ausführung der Arbeiten Risse entstehen können, die dann keinen Mangel darstellen. Risse in Bauteilen, insbesondere Putzen bis 0,3 mm stellen keinen Mangel darstellen. Elastische Füllstoffe (z.B. Acryl und Silikon) geschlossene Fugen können chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 unterliegen und reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreitet in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese stellt ebenfalls keinen Mangel dar. Eine Erneuerung der Fugenfüllstoffe ist ggf. vom Käufer vorzunehmen, um Folgeschäden zu vermeiden. Anstriche, insbesondere solcher Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller und den dort genannten Zeitintervallen nach DIN durch die Wohnungseigentümer durchzuführen. Für gebrauchstübliche Schäden an Verschleiß- und Gebrauchsteilen (z. B. Dichtungen, Kugellager, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühbirnen, Sicherungen usw.) besteht kein Gewährleistungsanspruch. Das Lüftungsverhalten spielt bei neuen Wohnungen eine enorme Rolle und es muss dringend darauf geachtet werden, dass regelmäßig gelüftet wird.

Die im Exposé dargestellten Bilder und Innenraumansichten sind teilweise visualisierte Darstellungen und dienen der Veranschaulichung von Raumgefühl, Materialität und Gestaltungskonzept. Abweichungen in Details, Ausstattung oder Ausführung bleiben vorbehalten.

Sulzberg, Februar 2026



Ihr Partner – erfahren, kompetent, zuverlässig

BAUQUALITÄT MIT SICHERHEIT & WERTHALTIGKEIT

Dieses Bauvorhaben entsteht aus einer persönlichen Verantwortung für Ort, Bestand und Qualität. Ziel ist es, gewachsene Bausubstanz zu bewahren, behutsam weiterzuentwickeln und mit handwerklicher Sorgfalt in die Zukunft zu führen. Dabei steht nicht kurzfristige Optimierung, sondern nachhaltige Werthaltigkeit im Mittelpunkt. Ein wesentlicher Bestandteil dieses Anspruchs ist die Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben, von denen viele seit Jahren verlässliche Partner sind – ein Großteil davon direkt aus Sulzberg und der näheren Umgebung. Die gemeinsame Erfahrung, kurze Wege und ein gegenseitiges Qualitätsverständnis bilden die Grundlage für eine präzise Umsetzung und einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Bestand. Gleichzeitig stärkt diese Arbeitsweise bewusst die regionale Baukultur und das lokale Handwerk.

Maïke Knauth, Diplom-Ingenieurin (Architektur), verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung am Bau. Ihr Schwerpunkt liegt in der Altbausanierung sowie im sensiblen Umgang mit historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz. Ihre Arbeit ist geprägt von dem Anspruch, Bestehendes zu respektieren, architektonisch weiterzudenken und mit zeitgemäßen, nachhaltigen Lösungen zu verbinden. Regelmäßige fachliche Fortbildungen und die enge Begleitung der Ausführung sichern dabei eine hohe planerische und bauliche Qualität.

Peter Thomas, Geschäftsführer der PT Ingenieure GmbH, verantwortet die energetische Fachplanung des Projekts. Mit ebenfalls über 20 Jahren Erfahrung am Bau hat er die energetischen Nachweise, den sommerlichen Wärmeschutz, Lüftungskonzepte sowie detaillierte Wärmebrückenberechnungen erstellt und dokumentiert. Seine Arbeit gewährleistet eine technisch fundierte und zukunftsfähige energetische Ausführung.





Luxuriös sanierte
Eigentumswohnungen
im Bauernhof Sulzberg

GLEICH ANRUFEN UND EINEN
TERMIN VEREINBAREN

Knauth&Thomas Immobilien eGbR | Bei der Rose 7|
87435 Kempten | info@knautharchitektur.de | 0178 7625476