

Mein Zuhause in Sulzberg



1 Doppelhaus in Süd- bzw. Südwestausrichtung

Mein Zuhause in Sulzberg



Inhaltsverzeichnis

- 04-07 Lage & Konzept Lebensraum
- 08-09 Wohnen in Sulzberg
- 10-11 Doppelhaus Ausstattung
- 12-13 Doppelhaus Ansichten
- 14-17 Doppelhaushälften Nr. 1 und Nr. 2
Grundrisse und Wohnflächen
- 18-19 Doppelhaus Baubeschreibung
- 20-23 Preise & Ihre Ansprechpartner

Die Lage

Getreu dem Motto „Mit Freizeitwerten verbunden, mit der Wirtschaft vernetzt und mit dem Allgäu verwurzelt“ vereint Sulzberg alles, was man zum Wohlfühlen braucht.

Das Bauvorhaben befindet sich in der Gemeinde Sulzberg im Landkreis Oberallgäu, etwa 10 Kilometer südwestlich der Stadt Kempten. Sulzberg liegt auf etwa 700 Metern und ist geprägt von weitläufigen Wiesen und einem beeindruckenden Alpenpanorama.

↖ **8,4 km** Forum Allgäu

↑ **0,5 km** Dorfmitte Sulzberg

↖ **44 km** Memmingen

↓ **12,6 km** Grünten



Konzept: Lebensraum

In der Gemeinde Sulzberg, in der Sonthofener Straße, errichten wir ein modernes Doppelhaus mit Garagen und zusätzlichen Stellplätzen im Freien. Doch hier entsteht weit mehr als nur Wohnraum – hier entsteht Lebensraum.

Das Doppelhaus überzeugt durch zeitgemäße Architektur, hohe Energieeffizienz und eine gehobene Ausstattung im Innen- und Außenbereich. Die Süd- bzw. Südwest-Ausrichtung sorgt für helle, lichtdurchflutete Räume und schafft eine Wohnatmosphäre, die Wärme und Geborgenheit vermittelt.

Als Genossenschaft mit über 100 Jahren Erfahrung steht die BSG-Allgäu für gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen. Wir denken Lebensraum ganzheitlich – von der sorgfältigen Planung über die Realisierung bis hin zur langfristigen Betreuung und Weiterentwicklung. Dabei stehen die Menschen stets im Mittelpunkt unseres Handelns.

Unser Anspruch geht über das einzelne Zuhause hinaus: Wir übernehmen Verantwortung für Generationen, entwickeln Quartiere nachhaltig weiter und schaffen Wohnräume, die Gemeinschaft fördern und Zukunft ermöglichen. So entsteht in Sulzberg ein Zuhause, das nicht nur vier Wände bietet, sondern Perspektive, Sicherheit und Lebensqualität im Allgäu.

Sulzberg

Die idyllische Gemeinde Sulzberg liegt südlich von Kempten im Oberallgäu und verbindet ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt.

Umgeben von Wiesen, Hügeln und Allgäuer Natur bietet Sulzberg eine hohe Lebensqualität für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge urbaner Infrastruktur, Arbeitsplätze und kultureller Angebote verzichten zu müssen.



Einwohnerzahl
Gemeinde Sulzberg

ca. 5.000

Freizeit

Rund um Sulzberg eröffnet sich eine abwechslungsreiche Naturlandschaft, die zu aktiver Erholung und entspannten Auszeiten gleichermaßen einlädt.

Spazier- und Wanderwege führen direkt von der Gemeinde durch Wiesen und Wälder bis hin zur Burgruine Sulzberg, die mit herrlichem Ausblick ein beliebtes Ziel für Einheimische und Besucher ist. Der nahegelegene Öschlesee bietet im Sommer eine idyllische Kulisse zum Baden, Spazieren und Verweilen, während zahlreiche Rad- und Wanderwege das ganze Jahr über vielfältige Möglichkeiten für Sport, Bewegung und Naturgenuss im Allgäu schaffen.



Infrastruktur

Die Gemeinde Sulzberg deckt in der näheren Umgebung sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs ab.

Wie etwa Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Banken, Einzelhandel uvm. Auch diverse Gesundheitseinrichtungen sind entweder in direkter Nachbarschaft oder in Kempten angesiedelt. Das Klinikum Kempten, niedergelassene Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken und Heilpraktiker gewährleisten eine umfassende Versorgung. Sulzberg ist ein perfekter Standort – insbesondere für Familien: Vor Ort gibt es einen Kindergarten, eine Kinderkrippe sowie eine Grundschule. Weiterführende Bildungsangebote wie die Hochschule Kempten, Berufsschulen und weitere Akademien befinden sich in der nahegelegenen Stadt Kempten.



Doppelhaus

Ausstattungsdetails

Unser Doppelhaus bietet Ihnen viel Platz, eine durchdachte Einteilung der Wohn- und Nutzfläche sowie eine sorgfältig ausgewählte Ausstattung.

Ausstattungsdetails:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- hochwertige Bodenbeläge
- massive Buchenholztreppe
- Kunststofffenster, dreifach verglast mit elektrischen Rollläden an allen Wohnraumfenstern
- vollunterkellert mit Büro und Gäste-WC im UG
- große Terrasse mit geschützter Gartenzone
- kontrollierte Wohnraumlüftung in DHH 1

Parkierung:

Zu jeder Doppelhaushälfte gehört eine Einzelgarage sowie ein Stellplatz im Freien.

Dachterrasse:

Die Doppelhaushälfte 2 verfügt zudem über eine Garage, deren Dach als großzügige Terrasse gestaltet ist und zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien bietet – mit Platz für Sonne, Ausblick und kleine Alltagsfluchten.



Baubeginn und Fertigstellung

Der Baubeginn erfolgt im Herbst 2026, die Fertigstellungen sind für Herbst 2027 geplant.

Entdecken Sie Ihre perfekten 4 Wände

Ansichten

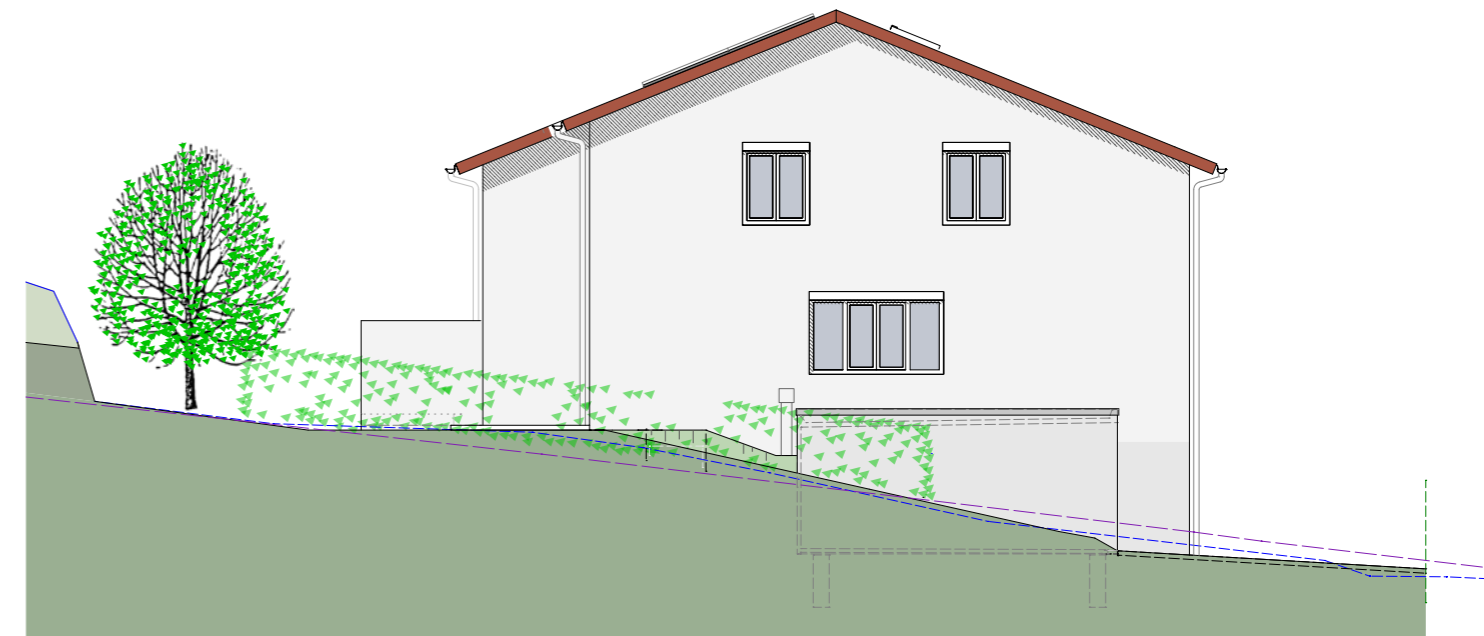
Nordseite



Doppelhaushälfte 1

Doppelhaushälfte 2

Ostseite



Doppelhaushälfte 1

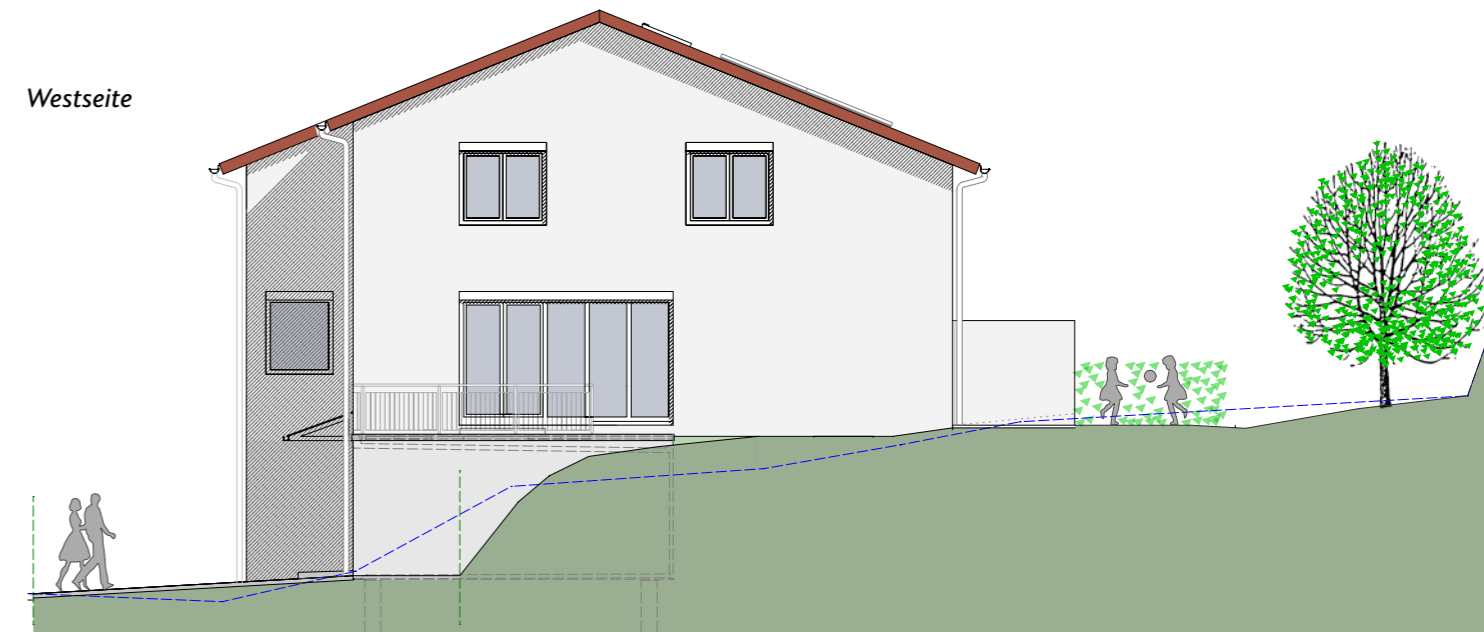
Südseite



Doppelhaushälfte 2

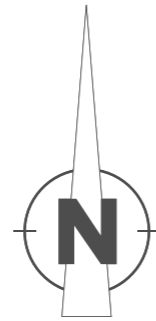
Doppelhaushälfte 1

Westseite



Doppelhaushälfte 2

Doppelhaus- hälfte 1



Erdgeschoss**

55 m²
Wohnen/Essen/Kochen

16 m²
Terrasse*

*Anrechnung auf Wohnfläche 25%



Dachgeschoss**

7 m²
Bad

3 m²
Flur

15 m²
Schlafen

14 m²
Zimmer 1

12 m²
Zimmer 2



Grundstücksfläche

322 m²

Wohnfläche

ca. 136 m²

Untergeschoss**

2 m²
WC

5,5 m²
Windfang

10 m²
Keller*

14 m²
Büro

4,5 m²
Flur

15 m²
Technikkeller*

*Anrechnung auf Wohnfläche 0%

Doppelhaus- hälfte 2



Untergeschoss**

2 m² WC	6 m² Windfang	10 m² Keller*
14,5 m² Büro	4,5 m² Flur	15 m² Technikkeller*

*Anrechnung auf Wohnfläche 0%

Erdgeschoss**

16 m² Terrasse*	50 m² Wohnen/Essen/Kochen
4 m² Speis	16 m² Dachterrasse*

*Anrechnung auf Wohnfläche 25%



Dachgeschoss**

8 m² Bad	3 m² Flur	15 m² Schlafen
14 m² Zimmer 1	12 m² Zimmer 2	



Grundstücksfläche

257 m²

Wohnfläche

ca. 141 m²

Baubeschreibung

Doppelhaus

ausführliche
Baubeschreibung



Keller

Nutzungsklasse B (Technik/Keller), Kelleraußenwände in Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand, Bodenplatte und Kellerfenster komplett wärmegeklämt.

Nutzungsklasse A: Wohnbereiche/Büro

Mauerwerksarbeiten

Außenwände in hochwertigem Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmung aus Mineralwolle, 36,5 cm stark nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernis, nach gültiger GEG-Berechnung, tragende Innenwände in Ziegelmauerwerk.

DHH 1: ab EG nichttragende Innenwände in Trockenbauweise; DHH 2: nichttragende Innenwände in Ziegelmauerwerk

Dachkonstruktion/Dachabdichtung

Satteldach als Pfettendachkonstruktion in zimmermannsmäßiger Ausführung. Vollsparrendämmung 240mm in Mineralwolle gemäß GEG, Dachflächenfenster mit Eindeckrahmen und Wärmeschutzverglasung, DHH1: abgehängte Teilbereiche der Decken im DG für die Lüftungsführung der KWL.

Treppen

vom UG zum EG:

Stahlbetontreppe schallentkoppelt mit Trittstufen in massivem Buchenholz; Setzstufen weiß beschichtet

vom EG zum DG:

Massive Holzterapie als Wangentreppe, schallentkoppelt, Wange Buche lackiert weiß, Trittstufen in massiver Buchen-Stabausführung klarlackiert mit Holzhandlauf. Senkrechte Edelstahl-Rundstabausführung oder Buchenholz Edelstahl-Handlaufkonsole vom UG ins DG an Wand befestigt, Handlauf wandseitig rund Massivholz Buche

Fenster

Kunststoffzargenfenster in hochwertiger 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Farbe nach Farbkonzept der BSG-Allgäu, Fensterbänke außen in Alu-eloxiert, Fensterbänke

innen in Naturstein nach Mustervorlage, WC Fenster in satiniertem Glas

Rollläden

Außenliegende Rollläden als Vorbaurollläden an allen Fensterelementen (außer WC-Fenster und Speis) Fabrikat Roma oder glw. Ausführung in Alu farbbeschichtet in Fensterfarbe. Bedienung der Rollläden elektrisch

Haustüre

Dreifach verriegelbare Hauseingangstüre mit satiniertem Glasausschnitt als Holztüre mit Stahlkernaussteifung nach Mustervorlage, Glas in hochwertiger Wärmeschutzverglasung, elektrischer Türöffner.

Innentüren

Wohnungsinnentüren in CPL-Beschichtung mit Rundkante nach Mustervorlage.

Fliesenarbeiten

Ausführung mit keramischen Wand- und Bodenfliesen.

Wandfliesen:

Materialwert € 35,00 brutto/m²

- Bad: Wandfliesen im Duschbereich ca. 2,0 m hoch, im übrigen Bereich bis ca. 1,20 m Höhe gefliest.
- WC: umlaufend bis auf ca. 1,50 m Höhe.

Bodenbelag

Vinyl-Bodenbelag in Holzoptik geklebt nach Mustervorlage, Materialpreis € 35,00/m² in Wohnräumen und Küche

Heizung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, es wird Heiz- und Brauchwarmwasser erzeugt.

Fußbodenheizung

Die Wohnräume des Unter-, Erd- und Dachgeschoss erhalten eine Fußbodenheizung.

Sanitärinstallation

Hauptleitungsverteilung der Kalt-/Warmwasser- und Zirkulationsleitungen in Edelstahl, Anbinde- und Entlüftungsleitungen in Kunststoff, wärmegeklämt und nach Trinkwasserverordnung. Abwasserleitungen in isolierten, schallentkoppelt montierten Fallrohren. Hauswasseranschluss im UG (Technikraum).

Sanitärausstattung

Sanitärgegenstände in Deutscher Markenqualität

- WC, Waschtisch: Fa. Gienger, Serie Derby V3 oder V3 edge
- Waschtischarmatur: Fa. Gienger, Serie Derby Style oder Serie Derby
- Badewanne: Hausserie des Großhändlers, Fabrikat Kaldewei oder glw. Duschtasse: Mineralguss

Technikraum

Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasseranschluss, Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss mit Mischarmatur.

Elektroinstallation:

Ausführung der gesamten elektrischen Anlagen nach VDE-Vorschriften und vorliegendem Elektroinstallationsplan. Montage einer PV-Anlage mit ca. 3,6 kW Stromanschluss auf den südlichen Dachflächen (Gartenseite). Das Nachrüsten weiterer PV-Module auf der Dachfläche und eines Batteriespeichers im Keller ist auf Sonderwunsch möglich.

Fernsehen/Telefon

Anschlussmöglichkeit an bestehendes Leitungsnetz.

Außenanlagen

Gartenanlagen mit Humus-Grobplanie. Die Feinplanie mit Rasenansaat erfolgt auf Kulanz.

Parkierung

Stellplätze und Garage: 2 PKW-Stellplätze und 2 Einzelgaragen, DHH 1: Garage extensiv begrünt,

DHH 2: Betonattika vorne und zur Westseite, Ausführung mit verstärkten Seitenwänden und Dachverstärkung für Dachterrasse

Energie-/Lüftungskonzept

Das Doppelhaus wird im aktuellen GEG 2024 Standard errichtet.

- DHH 1: verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- DHH 2: gemäß Lüftungskonzept über Fensterfalzlüfter

Preise

Auf einen Blick

Preise über
QR-Code ansehen






Doppelhaushälfte 1	Grundstücksfläche 322 m ²	Wohnfläche ca. 136 m ²
Doppelhaushälfte 2	Grundstücksfläche 257 m ²	Wohnfläche ca. 141 m ²




Unser Rundum-Service


Mit Ihrer Entscheidung für ein schlüsselfertiges Eigenheim nutzen Sie die Vorteile eines erfahrenen Bauträgers aus der Region. Sie brauchen sich um nichts zu kümmern, wir übernehmen für Sie alle wesentlichen Leistungen und bieten Ihnen dazu den Service kompetenter Immobilienprofis:


-  Sie erhalten Ihr Eigenheim schlüsselfertig.
-  Alle anfallenden Kosten, wie Grundstückserschließung, Außenanlage und Anschlusskosten sind inklusive.
-  Es werden regionale Handwerksbetriebe beschäftigt.



Haftungs- und Anlagevorbehalte:

 **Hinweis**
Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt dieses Exposés bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Stand März 2026. Spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen.

 **Pläne, Grundrisse & Bilder**
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen, Küchen, Pflanzen und Fahrzeugen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand.

 **Verkauf**
Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird bei Begriffen, für die es eine männliche und eine weibliche Form gibt, auf eine Unterscheidung verzichtet; sämtliche Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.



BSG
ALLGÄU

Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Im Oberösch 1 · 87437 Kempten-Sankt Mang
Tel. 0831 56117-16 · verkauf@bsg-allgaeu.de
www.bsg-allgaeu.de