

# Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+



89297 Roggenburg / Biberach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR

Scout-ID: 157384544  
Objekt-Nr.: 33



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Moos

Herr Jens-Christian Moos

E-Mail: [anfragen@immomoosanfragen.com](mailto:anfragen@immomoosanfragen.com)

Tel: +49 170 2165500

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	1.705,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	215,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2014
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger:	Erdwärme
Endenergiebedarf:	11,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A+
Baujahr laut Energieausweis:	2014
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: Maklercourtage : 4,76 %  
inclusive 19 % MwSt aus dem  
erzielten Kaufpreis

Käuferprovision: Maklercourtage : 4,76 % inclusive 19 % MwSt aus  
dem erzielten Kaufpreis . USt. ID Nr. DE 280231932 Erlaubnis nach §  
34 c Gewerbeordnung durch Landratsamt Neu-Ulm



89297 Roggenburg / Biberach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Ein Traumgrundstück am Ortsrand mit einer Größe von 1.705 m<sup>2</sup> in außergewöhnlicher Lage bleibt normalerweise ein Traum. Hier ist es – eingebettet in die schöne Landschaft des Bibertals. Unverbaubarer Blick nach Osten und Süden über die weiten Wiesen und auf die Waldstreifen am seitlichen Hang des Bibertals.

Beim Haus handelt es sich nicht wie meistens bei solchen Grundstücken um eine alte Gammelhütte mit heftigem Sanierungsbedarf, sondern um ein großes neues 2-Familienhaus von 2014 für Käufer mit einem hohen Anspruch in Bezug auf Heizungstechnik und den energetischen Zustand des Hauses. Sie erwerben ein Niedrigenergiehaus.

Das Haupthaus ist mit einer sogenannten schwarzen Wanne voll unterkellert, so dass sich hier noch riesige Nutzflächen verbergen, wie zum Beispiel ein Billardraum.

Für alle, die ein 2 Generationenhaus suchen, hat es noch den unschlagbaren Vorteil, dass die ältere Generation auch im Erdgeschoss in einer getrennten 71 m<sup>2</sup> großen Wohnung in einem Anbau wohnen kann und nicht im gehobenen Alter die Treppe als gefühlte Eigernordwand empfindet. Es geht also ganz ohne Lifta.

Die jüngere Generation kann dann im EG und DG auf 214m<sup>2</sup> Wohnfläche das Haupthaus nutzen.

Zur Zeit ist die 2. Wohnung jedoch noch an ein nettes junges Paar für 1.050 EUR Warmmiete vermietet.

## Ausstattung:

Aufteilung des Hauses:

Ein gemeinsamer Hauseingang und Diele bilden das Entrée des Hauses.

Hinter der Diele befindet sich dann ein Haustechnikraum vorne mit Waschbereich und hinten mit der Wärmepumpe und dem Warmwasserspeicher.

Zur rechten Seite im EG befindet sich die kleinere Wohnung:

- Flur, links Abstell, rechts Gäste-WC
- Großer 36 m<sup>2</sup> Lebensbereich mit Küche-Essen-Wohnen und davor gelegener Gartenterrasse zum Süden und Westen
- Schlafzimmer, Ankleide und Bad

Zur linken Seite befindet sich der Zutritt zur größeren 2-geschossigen Wohnung:

EG:

- Diele mit Durchgang zur großen Doppelgarage mit über 50 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC und ein Abstellraum
- Treppe nach oben und ein abgeschlossener Kellerabgang.
- Zugang zum großen über 52 m<sup>2</sup> großen Lebensbereich mit schöner Einbauküche, Ess- und Wohnbereich, sowie Austritt zur großen Terrasse zum Süden

OG:

- Diele, Abstell
- Großes Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Bad mit bodentiefer Dusche, Doppelbadewanne
- Büro
- Großes Kinderzimmer

- Großes Kinderzimmer

Keller:

- Flur
- Großer Billardraum für großen Billardtisch
- Haustechnikraum mit Staubsaugeranlage, Entkalkungsanlage
- 3 weitere Kellerräume

Ausstattung:

- Mauerwerk 42 cm mit innen gedämmten Bellenberger Ziegeln
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Heizungstechnik: Wärmepumpe mit Erdwärme und 4 Solarplatten für Warmwasser
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- PV-Anlage von Enpal gemietet
- Staubsaugeranlage
- Entkalkungsanlage
- Große Zisterne im Garten
- Große Doppelgarage über 50 m<sup>2</sup> mit direktem Wohnungszugang
- Weitere 2 Stellplätze zuzgl. 2 Stellplätzen vor der Garage

## Lage:

Nur 5 km entfernt von Weißenhorn, einer Stadt mit guter Infrastruktur, dicht an der A 7 gelegen, liegt das Dorf Biberach, ein Teil der Gemeinde Roggenburg.

Hier gibt es immerhin einen Kindergarten und 2,5 km entfernt gibt es im Kloster Roggenburg eine der schönsten bayrischen Grundschulen.

Weiterführende Schulen inklusive eines Gymnasiums finden sich in Weißenhorn.

Einen gut geführten Raiffeisen-Lebensmittelmarkt gibt es ebenfalls in Roggenburg.

Die Gemeinde Roggenburg, benannt nach dem Kloster Roggenburg, wurde im Rahmen der Bayrischen Gebietsreform 1972 aus den Dörfern Biberach, Roggenburg, Ingstetten, Meßkirchen, Schießen und Schleebuch zusammengeführt. Die Gesamtgemeinde hat ca. 2800 Einwohner.

Auf den Ortsteil Biberach entfallen davon 780 Einwohner.

Der Biber ist ein entzückendes ruhiges Flüsschen, was in wesentlichen Teilen keine großen Eingriffe erfahren hat und schließlich in die Donau fließt.

Der Ort Biberach liegt unten im Tal am Biber.

Das Objekt liegt am südlichen Ortsrand von Biberach in einmalig schöner und unverbaubarer Aussichtlage.

## Sonstiges:

Gerne übersenden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu dieser Immobilie. Haben Sie bitte Verständnis dafür, daß wir keine anonymen Anfragen bearbeiten.

Disclaimer:

Das Layout der gesamten Internetpräsentation inklusive aller Grafiken und Bilder sowie die Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unsere Zustimmung nur für private Zwecke verwendet werden. Jegliche gewerbliche oder anderweitig kommerzielle Nutzung ist unzulässig und wird

## Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+

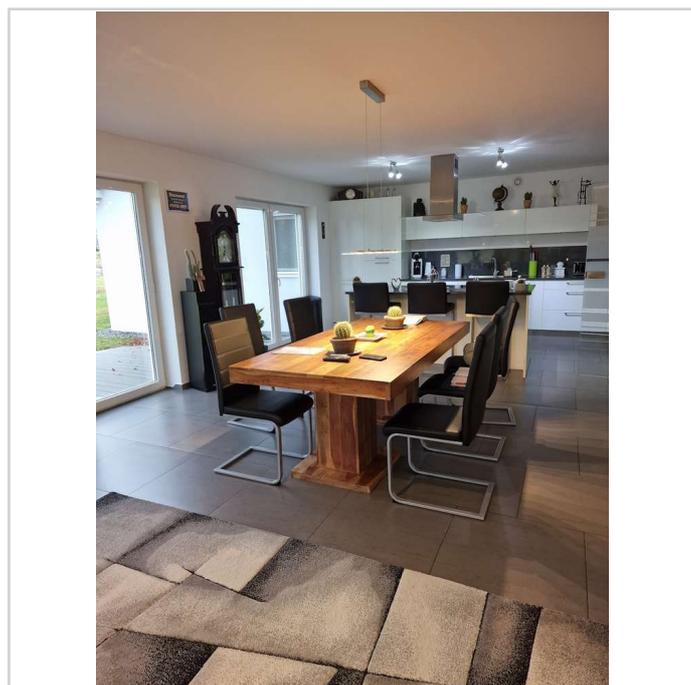


89297 Roggenburg / Biberach

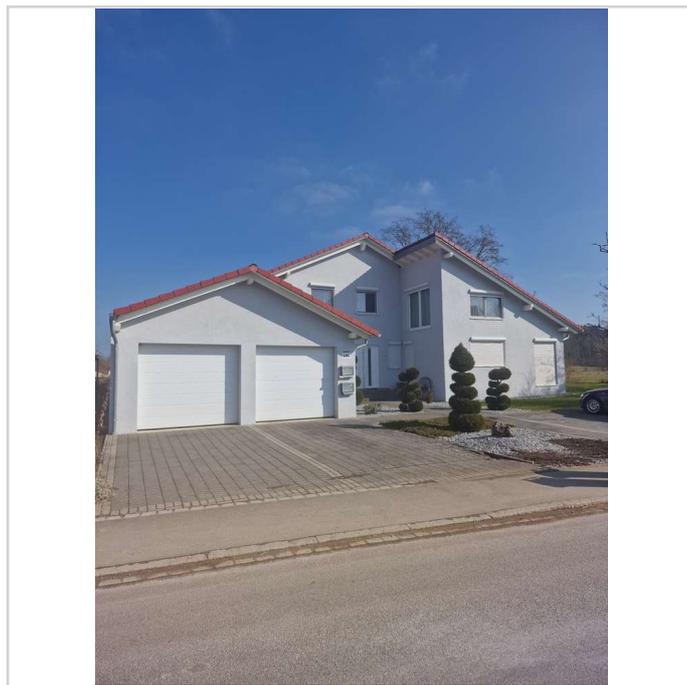
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR

gerichtlich verfolgt. Wir bemühen uns, unser Angebot fehlerfrei und aktuell zu halten. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden, da die Angaben vom Eigentümer eingeholt werden. Für Schäden und Nachteile, die sich aus der Nutzung der Site, insbesondere aus Informationen, Daten und sonstigen Angaben ergeben, wird keinerlei Haftung übernommen.

Die auf den gelinkten Seiten wiedergegebenen Meinungsäußerungen und/oder Tatsachenbehauptungen liegen in der alleinigen Verantwortung des/der jeweiligen Autors/Autoren und spiegeln nicht unsere Meinung wider. Wir distanzieren uns von allen Inhalten der Seiten, die über Links von dieser Site aus erreichbar sind.



Essen-Küche Bild 3



Haus m. Parkflächen



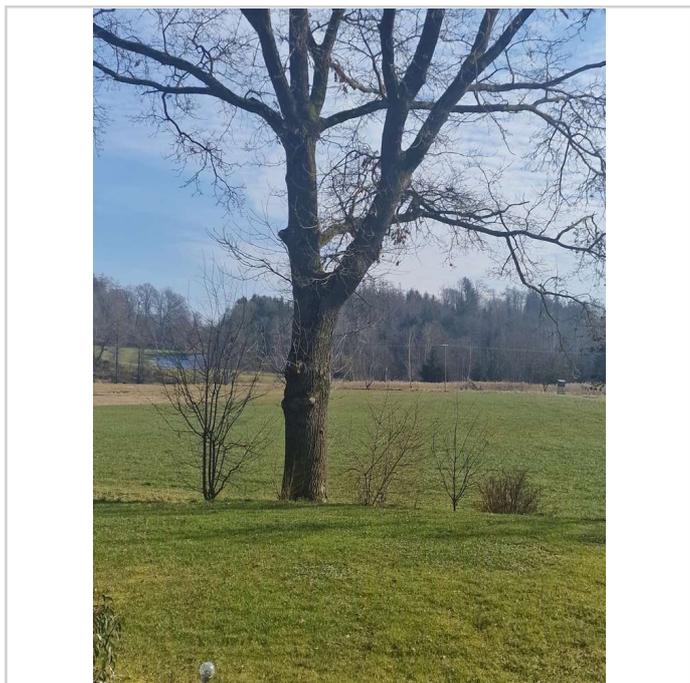
Haus v. hinten mit großem Gart

# Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+

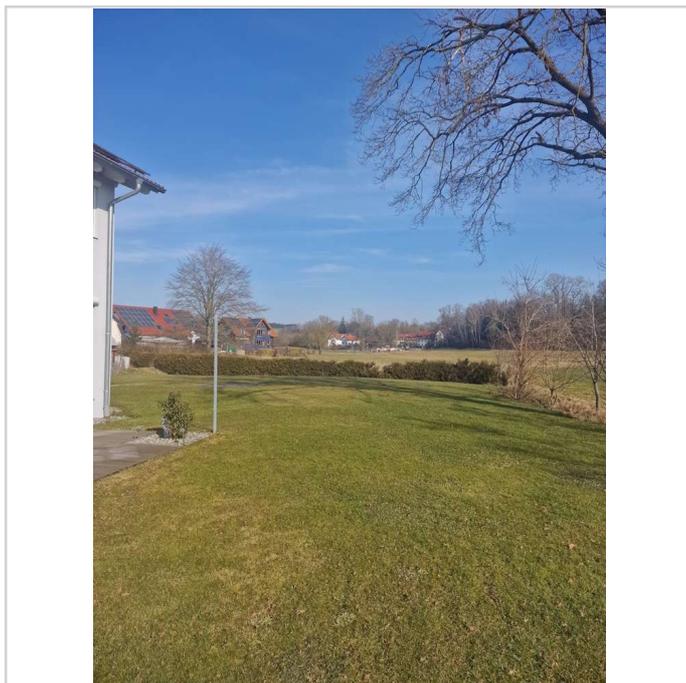


89297 Roggenburg / Biberach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR



Garten u. Bibertal 1



Bibertal 1



Blick nach Osten ( vergrößerte



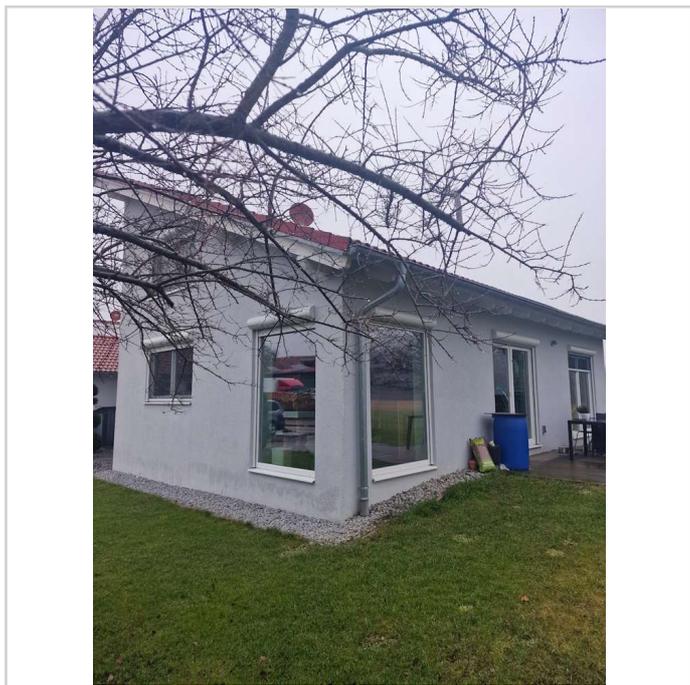
Haus mit Anbau vorn

Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+

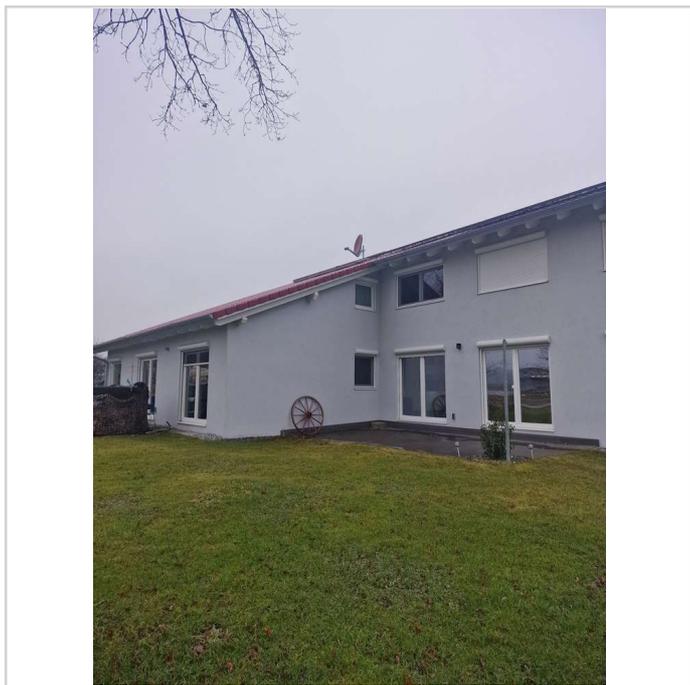


89297 Roggenburg / Biberach

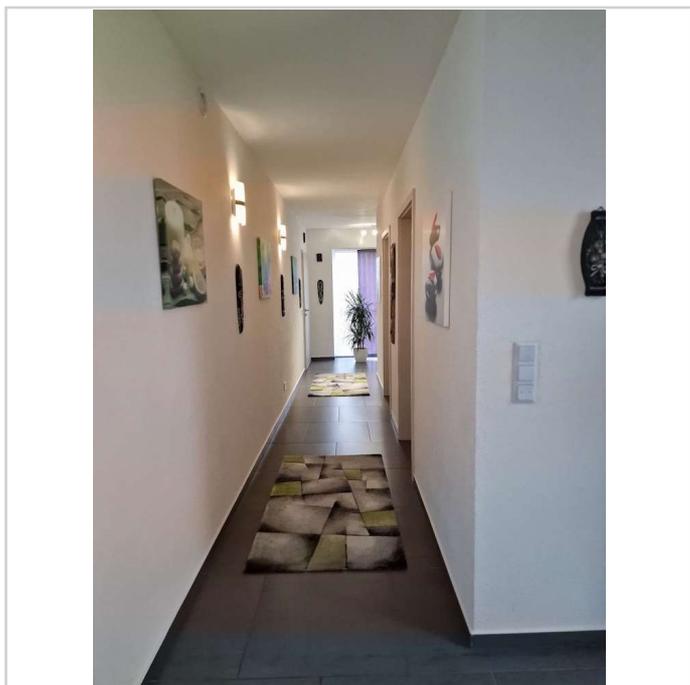
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR



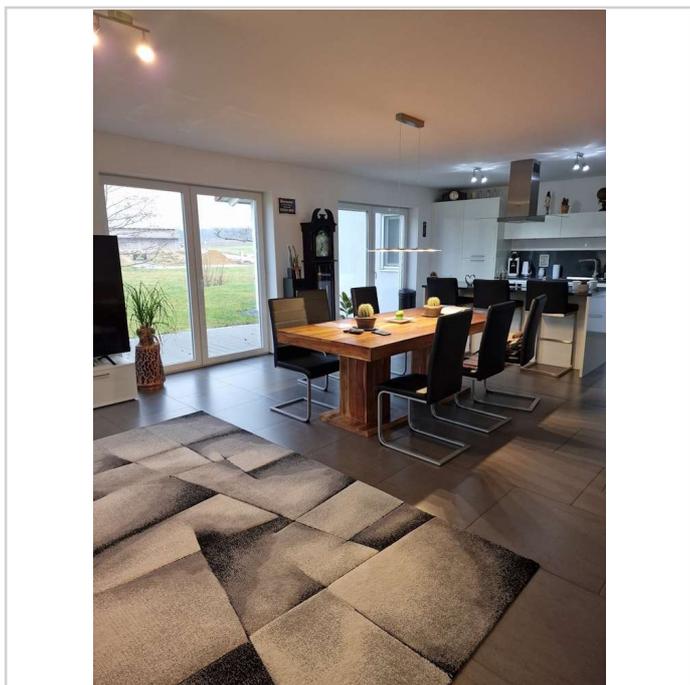
Anbau 71m<sup>2</sup>



Haus mit Terrassen



Diele EG



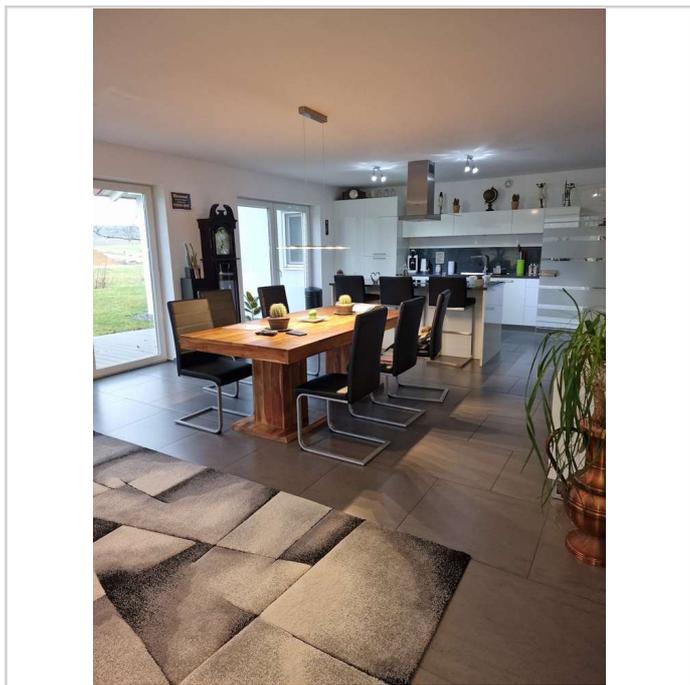
Essen-Küche EG Bild 1

# Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+

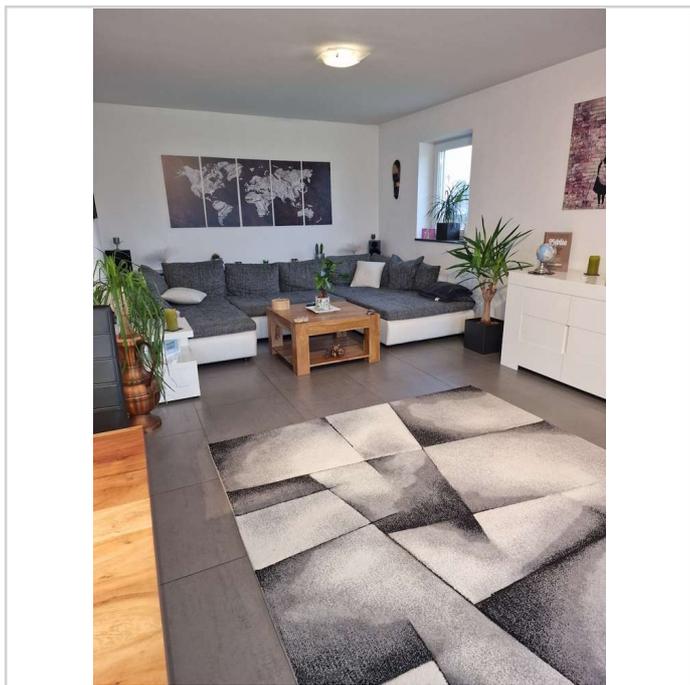


89297 Roggenburg / Biberach

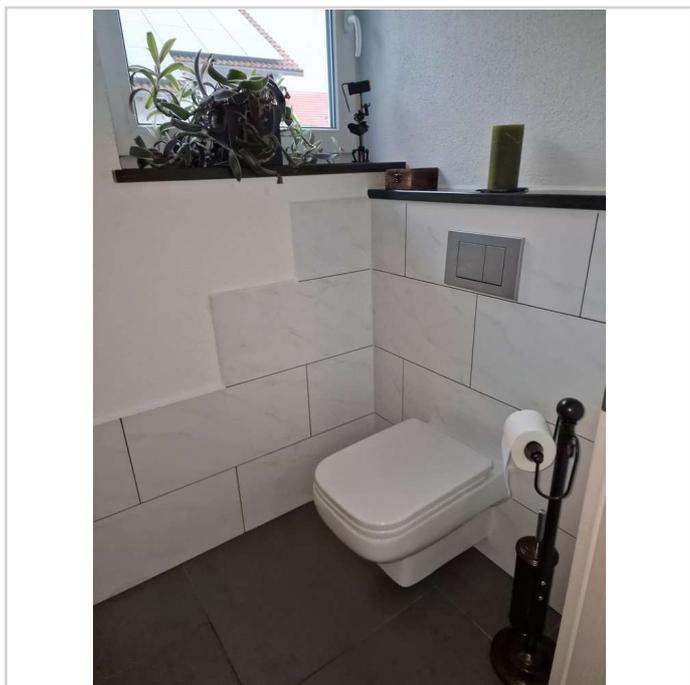
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR



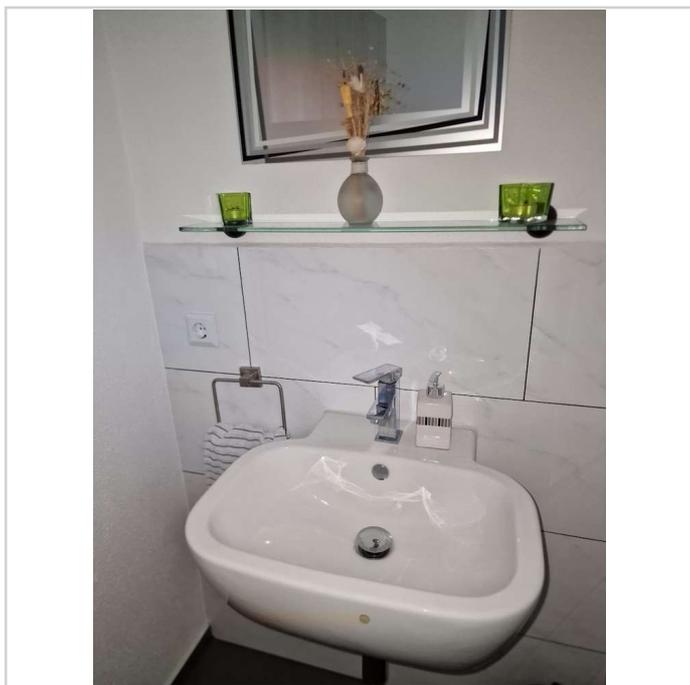
Essen Küche Bild 2



Wohnbereich EG



Gäste-WC Bild 2



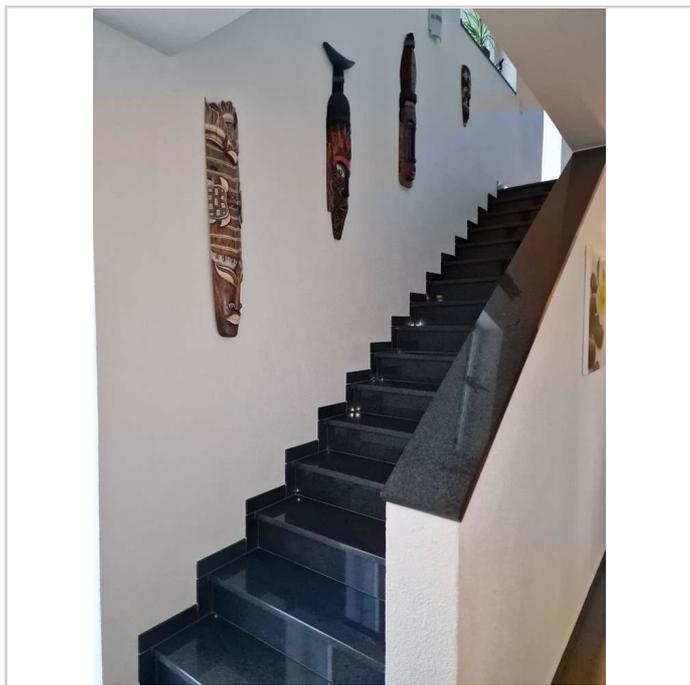
Gäste-WC Bild 1

# Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+

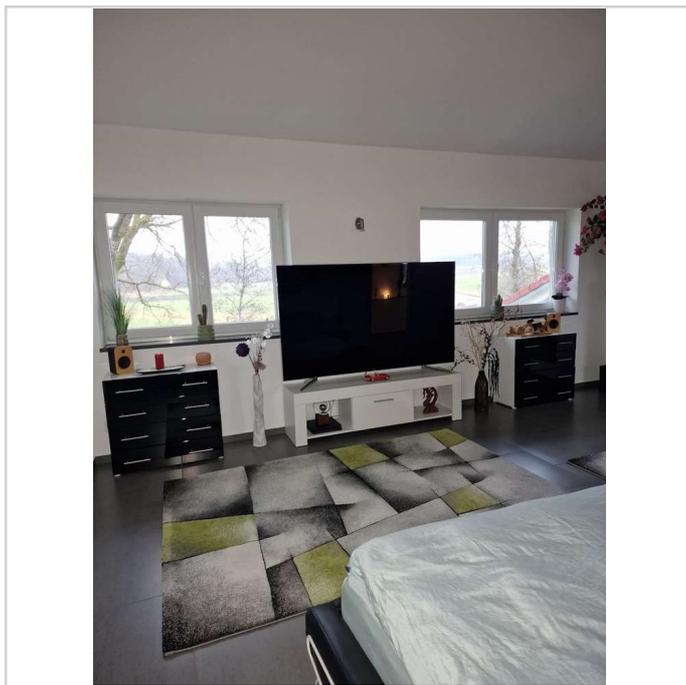


89297 Roggenburg / Biberach

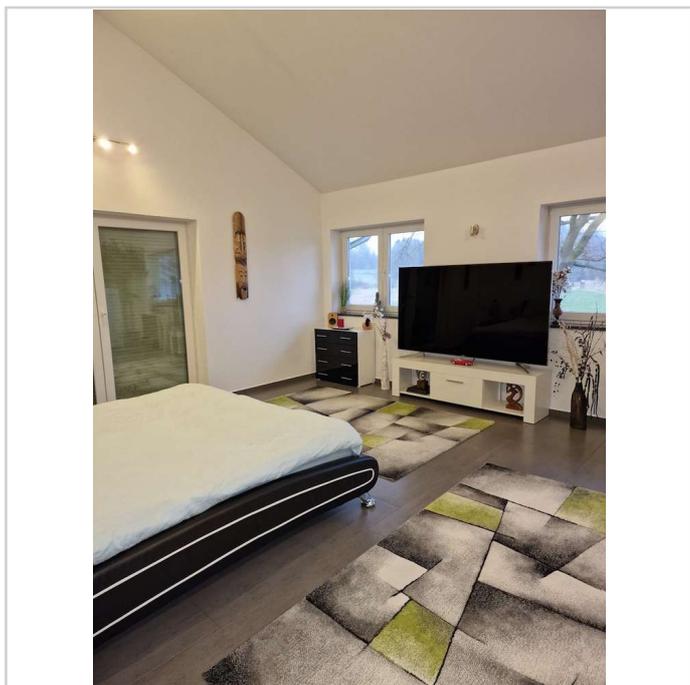
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR



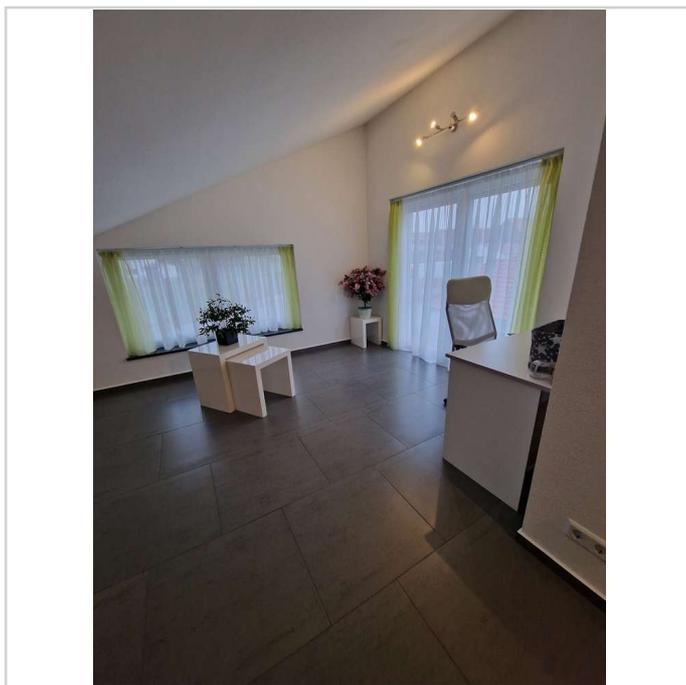
Treppe ins DG



Kind 1 Bild 1



Kind 1 Bild 2



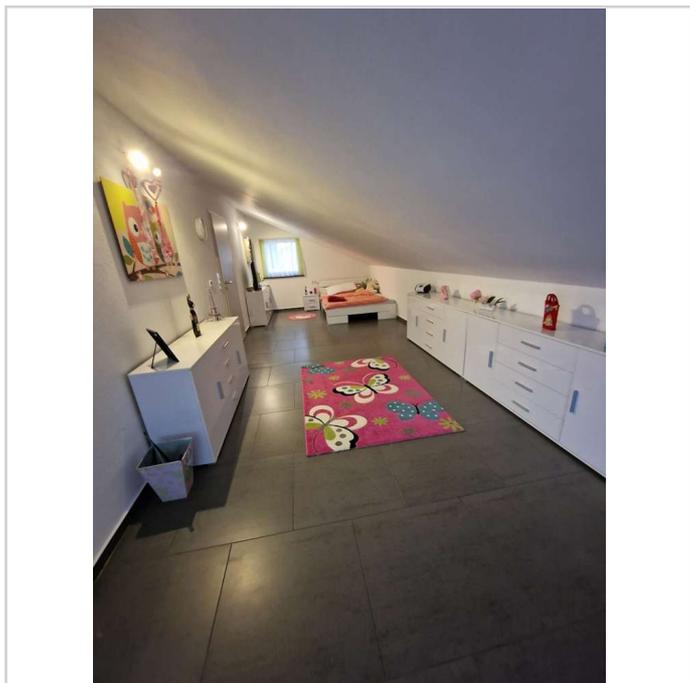
Kind 2 Wohnteil

# Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+

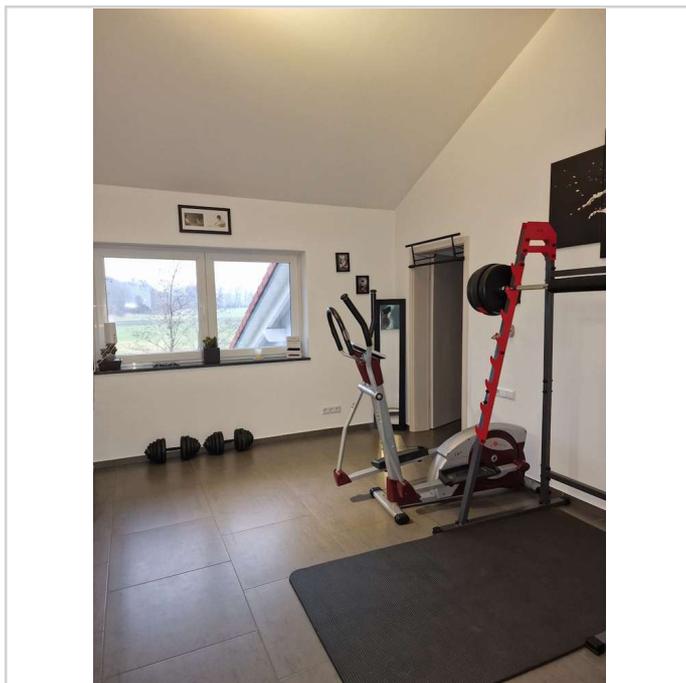


89297 Roggenburg / Biberach

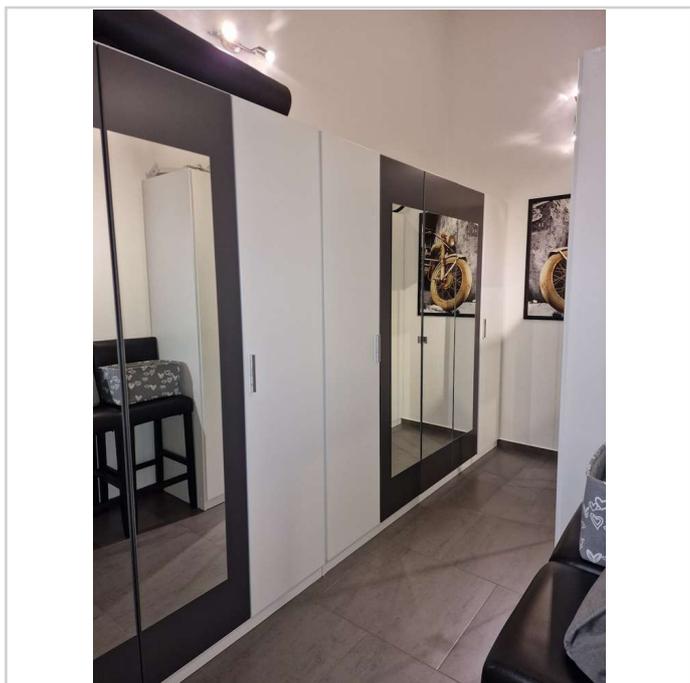
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR



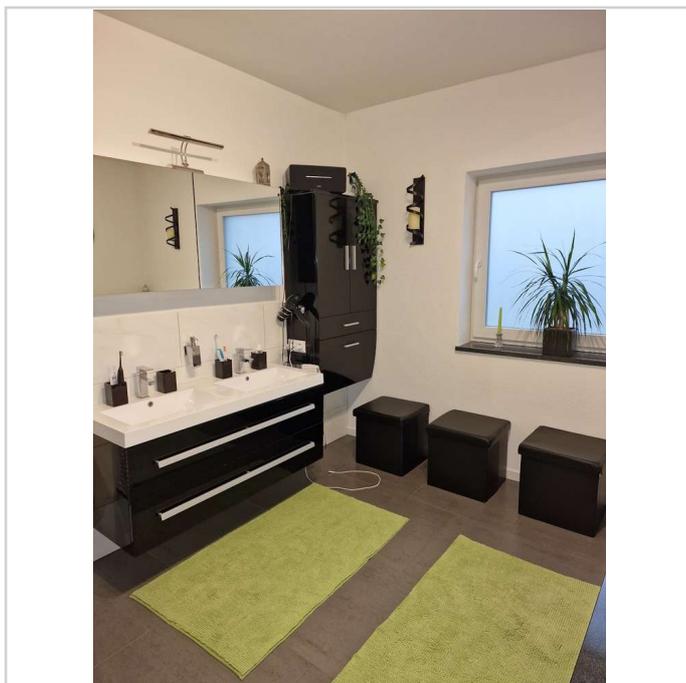
Kind 2 Blick auf Schlafteil



Schlafen(Sport) Tür z. Ankleid



Ankleide



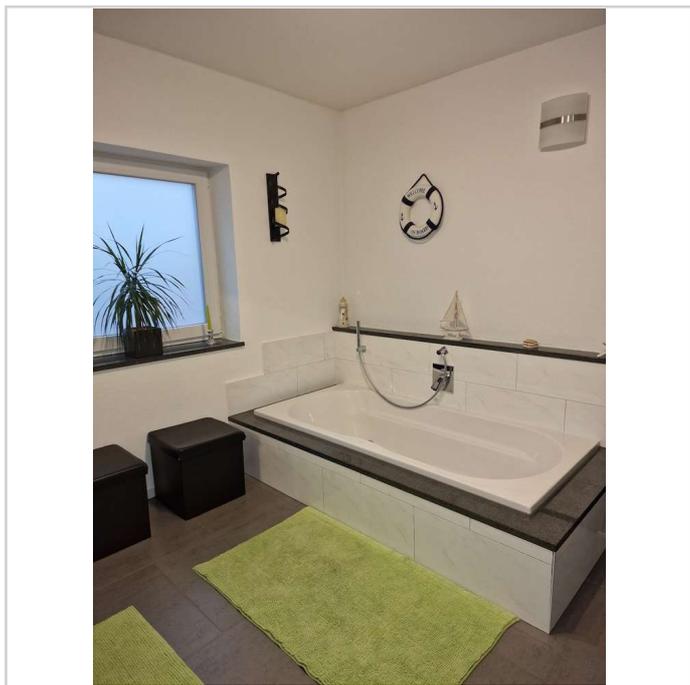
Bad mit Doppelwaschtisch

# Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+

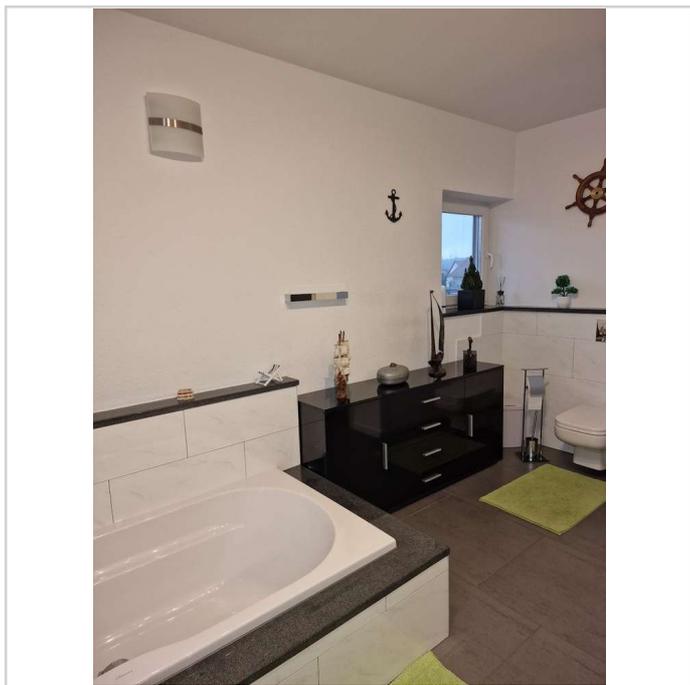


89297 Roggenburg / Biberach

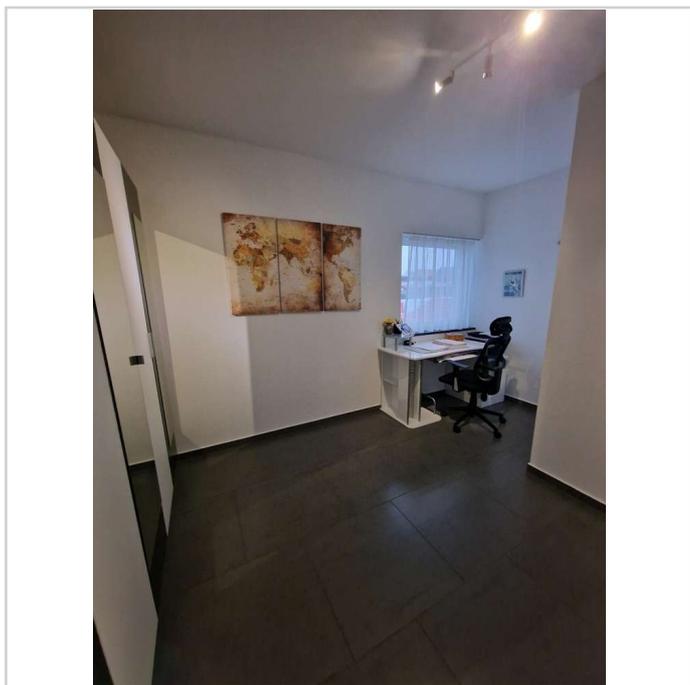
Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR



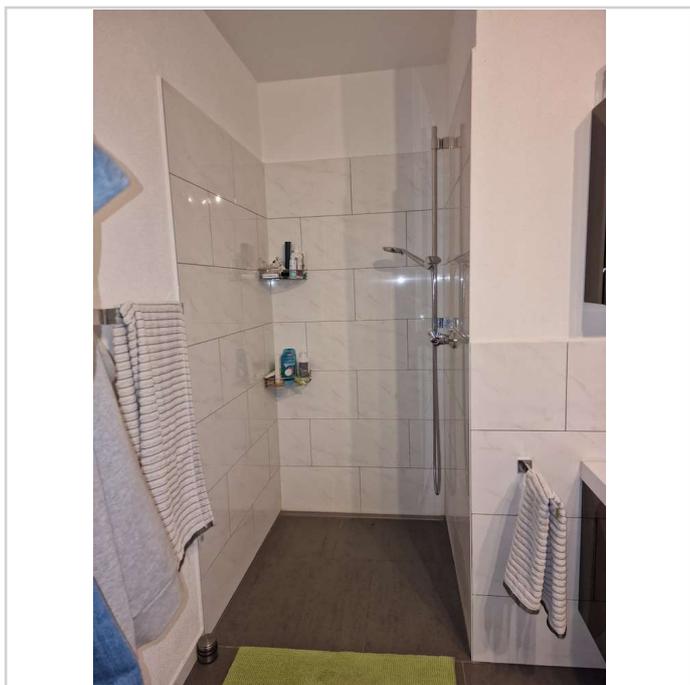
Bad mit Doppelwanne



Bad Detail



Büro im DG



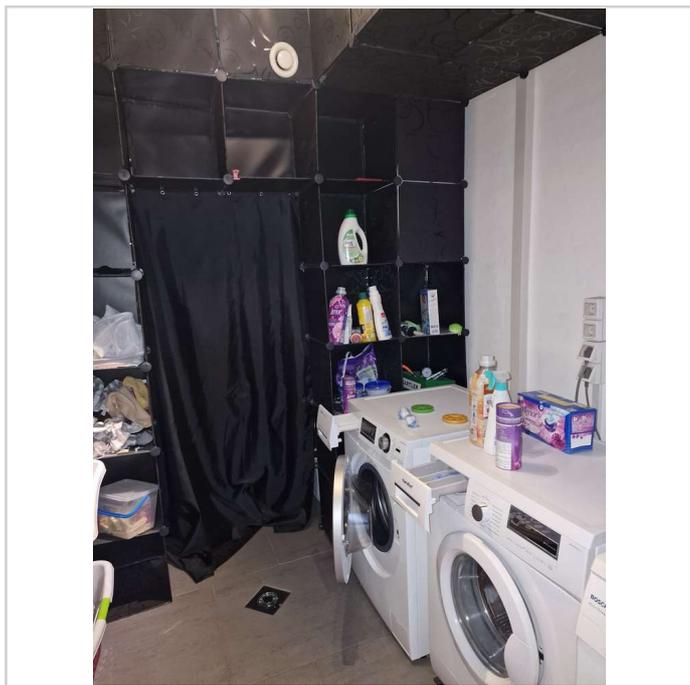
Dusche im großen Bad

# Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+

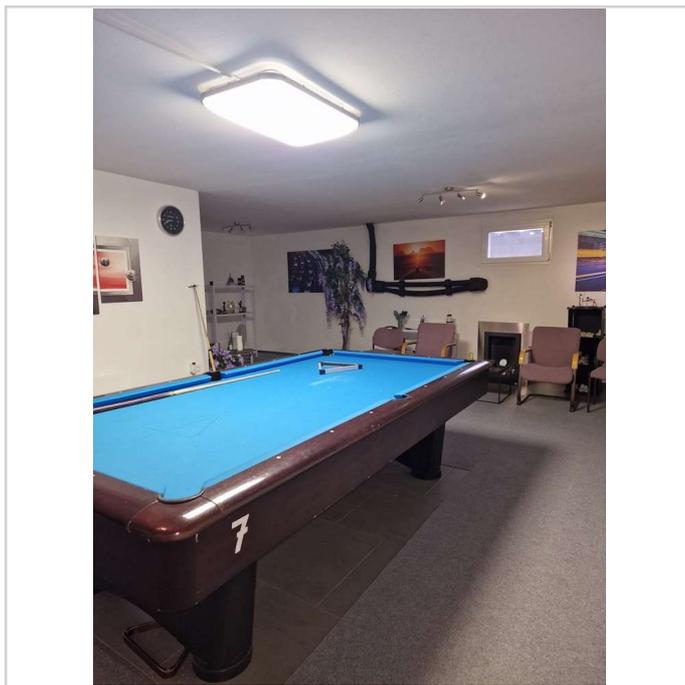


89297 Roggenburg / Biberach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR



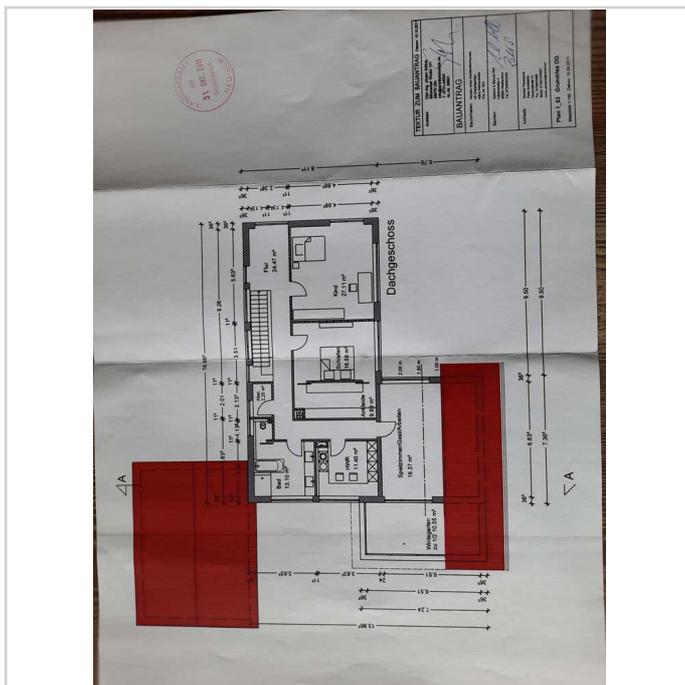
Wasch- u. Technikraum



großer Kellerraum mit Billardt



Grundriss EG



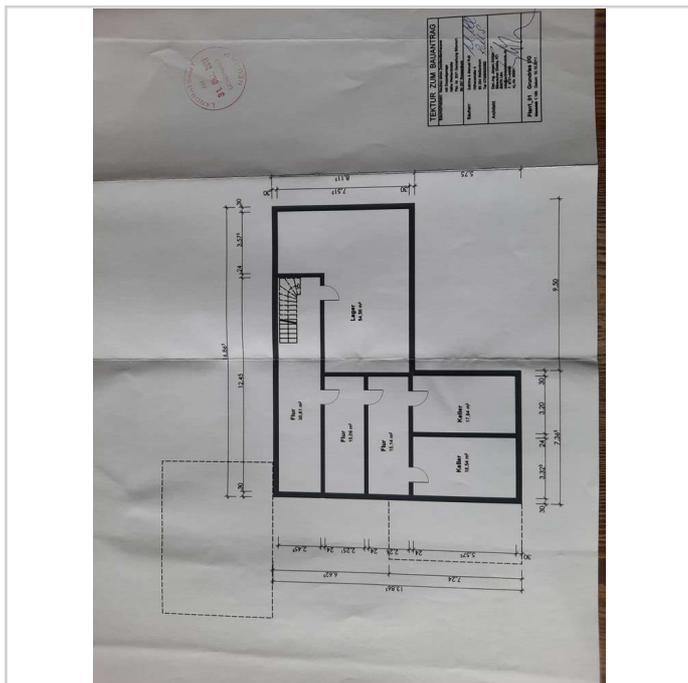
Grundriss DG

# Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+

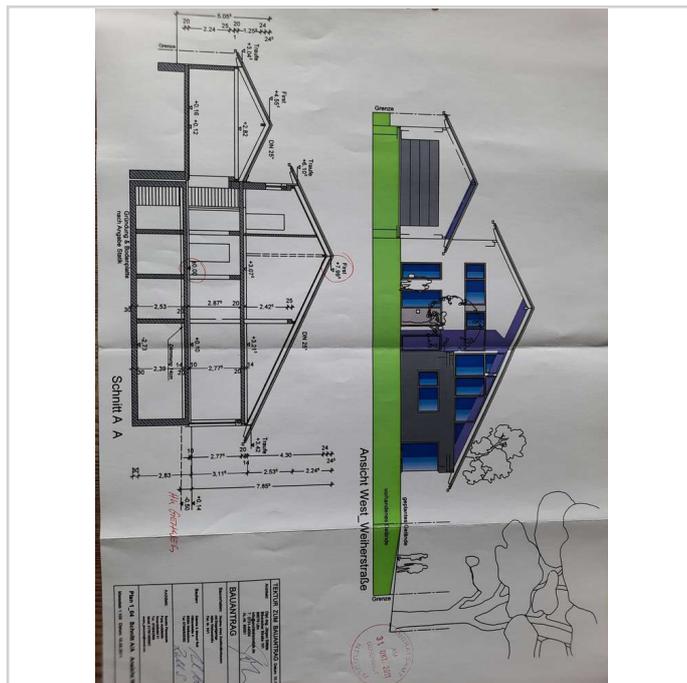


89297 Roggenburg / Biberach

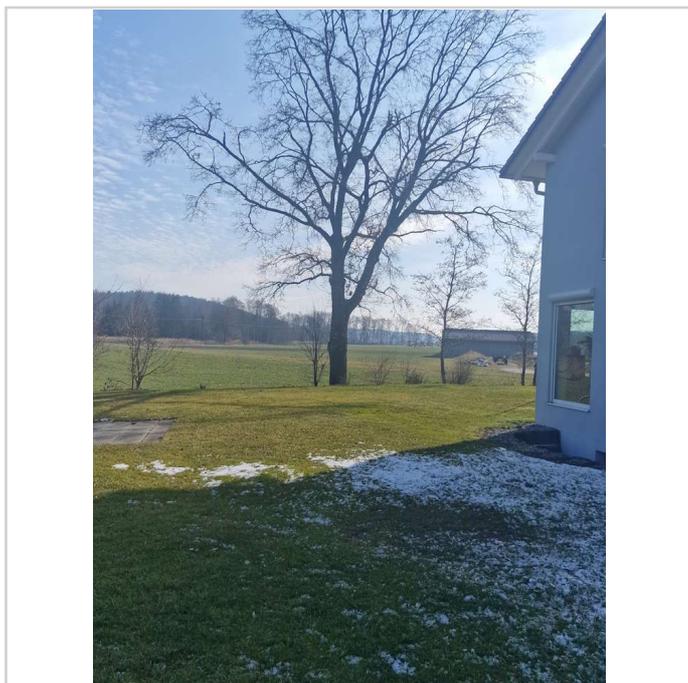
Zimmer: 7,00  
 Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR



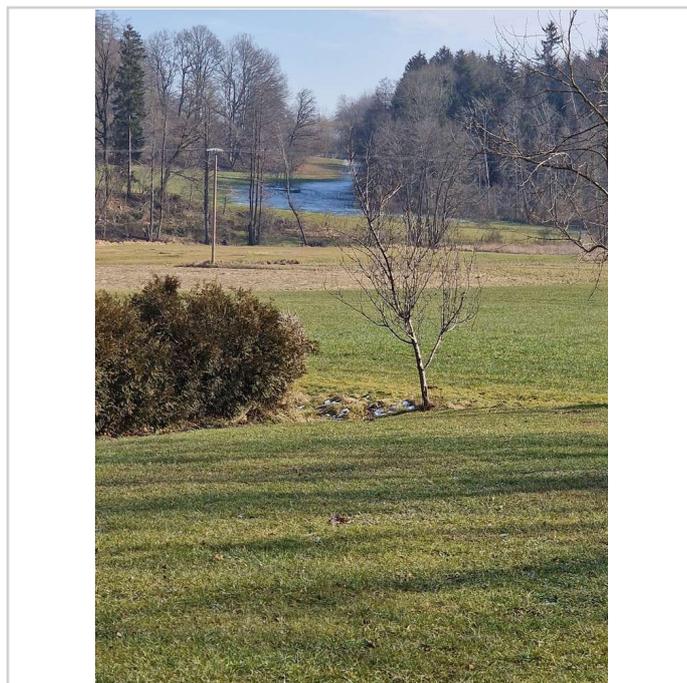
Grundriss Keller



Riss



Garten u. Bibertal 2



Garten u. Bibertal 3

## Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+



89297 Roggenburg / Biberach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR



Bibertal 2

# Nähe Weißenhorn - unverbaubare Ortsrandlage - BJ 2014 - 2 Generationen im Erdgeschoss – EA A+



89297 Roggenburg / Biberach

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 284,90 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.120.000,00 EUR

