

# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m<sup>2</sup>, Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR

Scout-ID: 157565591  
Objekt-Nr.: 36



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Moos  
Herr Jens-Christian Moos  
E-Mail: [anfragen@immomoosanfragen.com](mailto:anfragen@immomoosanfragen.com)  
Tel: +49 170 2165500

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	874,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	92,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	7
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	1990
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	76,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1990
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 2,38

# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m², Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	329,00 m²
Kaufpreis:	1.050.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Groß und schön ist dieses Landhaus mit ganz viel Platz in bester Lage am Hang des Rotbachtals:

329 m² Wohnflächen und 92 m² Nutzflächen auf 874 m² Grund . Hier bietet sich die Möglichkeit, Beruf und Familie auf einen Ort zu konzentrieren.

Gern möchten wir mit folgender Beschreibung dazu beitragen , ein Gefühl zu dieser Immobilie zu entwickeln :

Der Winter atmet aus , das Frühjahr kommt :

Die kräftigeren Sonnenstrahlen stimmen uns fröhlich .

Wir denken an die warmen Jahreszeiten :

ein wunderschöner mit großen Granitblöcken terrassierter Garten mit duftenden Rosenbüschen, Rhododendronbeeten , blühenden Bäumen , Steingärten und Rasenflächen . Die gut abgeschirmte Terrasse thront über allem und bietet einen beruhigenden Blick über das schöne grüne Rotbachtal . Hier zu sitzen , bedeutet eine schnelle Entkoppelung von allem , was im Tagesverlauf belastend war .

Der neue Pool sorgt im Sommer für Abkühlung .

Im Herbst und Winter ist es der große handgefertigte Kachelofen , der mit seiner Wärmeausstrahlung für ein wohliges Gefühl im großen Lebensbereich sorgt.

Die Hanglage wurde bei der Planung des Hauses genutzt , um aus dem normalen Einerlei auszubrechen . Das Ziel war , durch unterschiedliche Ebenen eine kommunikative und gemütliche Wohnkultur zu ermöglichen . Dies ist mit Sicherheit erreicht worden .

Der Erbauer des Hauses hat bereits 1990 ökologisch gedacht , was sich in den verwendeten Materialien widerspiegelt .

Es ist anzumerken , dass hierbei zeitlos gedacht wurde , so dass auch heute noch kein Bedürfnis zu aufwendigen Renovierungen aufkommen dürfte .

Straßenseitig sind Haus und Zufahrt durch die hohe Eibenhecke abgeschirmt .

Dies sorgt für ein angenehmes Understatement.

Leider bietet Immoscout nicht mehr Raum , um das interessante Objekt bis ins Detail zu beschreiben .

Bleiben Sie neugierig darauf , was Sie hier erwartet und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung:

Bauweise und Ausstattungen des Hauses :

- Dachisolierung aus 2 x 6cm starken Korkplatten
- Nordwand des Hauses in 42 cm Ziegelmauerwerk , andere Wände 36,5 cm
- hochwertige Holzthermopenfenster
- gerundeter weißer Kellenputz im ganzen Haus
- Verkehrsflächen, Dielen , Zwischenstufen , Untergeschossräume in rötlichem hochwertigem , frostsicherem Feinsteinzeug
- Bodenaufbau der Holzzwischendecken zum UG und zum DG : 35 mm Holzböden mit Doppel-Nutfeder , Kokosfasermatte , 6 cm Ausgleichstrich , darüber gefliest oder breites schönes Holzparkett
- Garagen : große Doppelgarage , 2 hochwertige breite Holztore mit integrierten Eingangstüren
- wunderschöne Gartenanlage : aufwendig angelegter terrassierter Garten mit hochwertigen Bepflanzungen

Energieerzeugung , Heizungssystem , Erneuerungen und

Zukunftsperspektive Fernwärme :

- Ölzentralheizung Buderus mit Standspeicher und Heizkonvektoren
- Brenner und Steuerung wurden 2010 erneuert
- Öllager 3x1.500 l
- Hochwertiger Kachelofen mit Bank
- Neue Brauchwasserwärmepumpe 2024
- Entkalkungsanlage
- Neue PV-Anlage mit 10 KWp und Speicher 10 KW von 2022
- Für Fernwärme mit Biogas liegt ein kostengünstiges Angebot vor

Bereits vorgenommene Sanierungen :

- 2017 Bad EG
- 2021 Gäste-WC EG neue Objekte
- 2023 Bad OG neue Objekte
- 2021 Fenster und Türen außen neu streichen lassen
- 2021 alle Lampen gegen LED – Lampen gewechselt ( innen und außen )
- 2022 Neue Einbauküche mit hochwertigen Geräten und kleiner Essbar
- 2022 Türen und Treppen innen neu streichen lassen
- 2022 Terrasse erneuert und neue Markise elektrisch
- 2022 Video Überwachungssystem installiert
- 2022 Gartenpool mit Abdeckung

## Lage:

Das Objekt liegt in Randlage von Mittelbiberach mit seinen 3.980 Einwohnern.

Trotzdem gibt es aber nur 500 m entfernt Bumi´s Einkaufsmarkt inklusive Metzger und Bäcker .

In den vergangenen Jahren hat sich Mittelbiberach in stetigem Wandel von der landwirtschaftlich strukturierten Gemeinde zur attraktiven Wohngemeinde weiterentwickelt. Alle wichtigen und notwendigen Dienstleistungen, die zum täglichen Leben gehören, wie Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe und ärztliche Versorgung werden am Ort angeboten. Die Verkehrsanbindung mit Bussen und Geh- und Radwegen an die Stadt Biberach ist hervorragend. Mit der modernen Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, den Kindergärten, der Turn- und Festhalle, dem Oberdorfer Vereinshaus und der Gemeindehalle mit dem Haus der Vereine in Reute verfügt die Gemeinde über alle, ein reges und interessantes Gemeindeleben fördernde Einrichtungen.

Mittelbiberach liegt inmitten von Feldern und Wiesen, umrahmt von Wäldern, im Rotbachtal. Der Charakter des Dorfes hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte wesentlich verändert.

In der nahen Kreisstadt Biberach an der Riß mit der großen Industrieentwicklung hat der überwiegende Teil der Bevölkerung Beschäftigung gefunden, so dass nur noch wenige Ortsbewohner in der Landwirtschaft tätig sind. Dieser Zuwachs ließ neue Wohngebiete entstehen. In den Teilorten Schönenbuch, Zweifelsberg und Waldhofen sind vorwiegend nur hauptberufliche Landwirte ansässig.

## Sonstiges:

Maklercourtage : 2,38 % inclusive 19 % MwSt aus dem erzielten



# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m², Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m²  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR

## Kaufpreis .

Vom Verkäufer wird die gleiche Courtage erhoben.

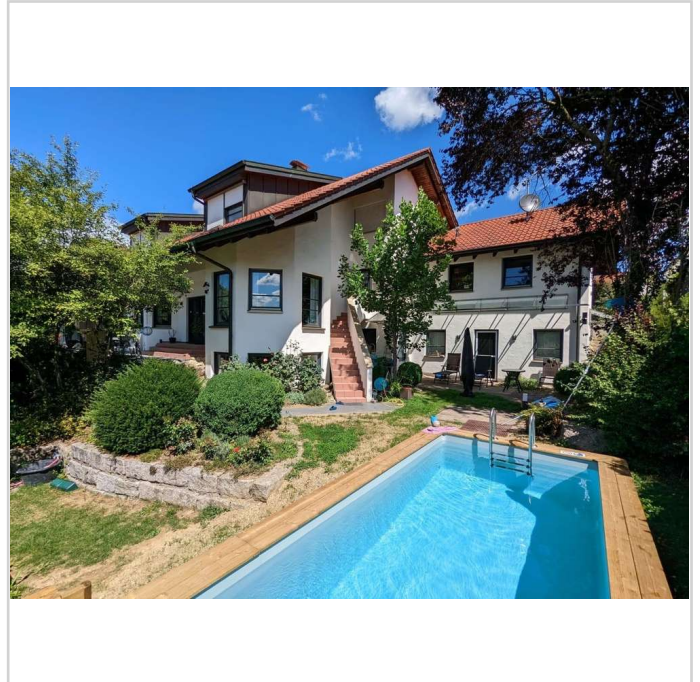
USt. ID Nr. DE280231932

Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung durch Landratsamt Neu-Ulm

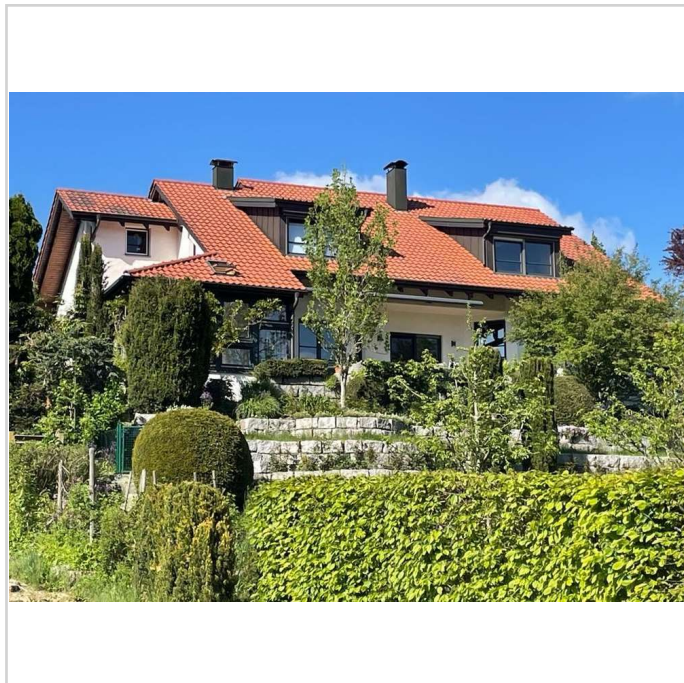
## Disclaimer :

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 gerichtlich verfolgt. Wir bemühen uns, unser Angebot fehlerfrei und aktuell zu halten. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen 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.



Haus hinten mit Pool



Haus von Hinten



Vorderseite



# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m<sup>2</sup>, Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR



Terrasse zum Rotbachtal



neue EBK



Küche



Essbereich mit Runderker



# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m<sup>2</sup>, Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR



Blick von Essen zu Wohnen



Wohnbereich



Essen u. Wohnen



Essen

# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m<sup>2</sup>, Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR



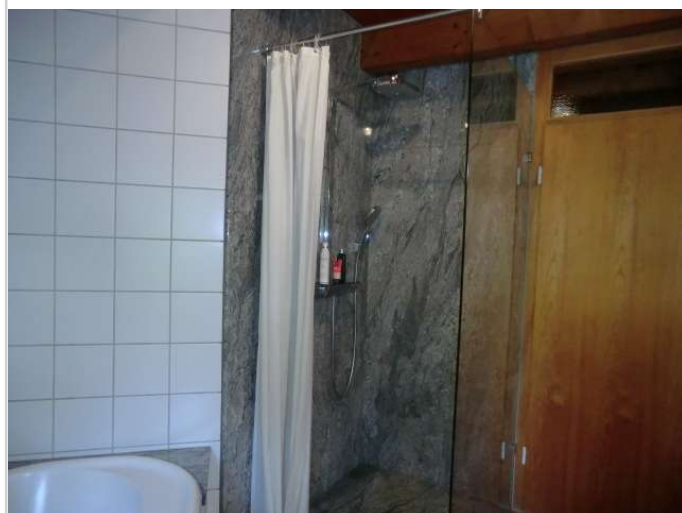
Windfang EG



Bad EG Bild 1



Bad EG Bild 2



Bad EG Bild 4



# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m<sup>2</sup>, Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR



Treppenhaus u. Flur



Flur DG



Kind 2 DG



Bad DG Bild 1

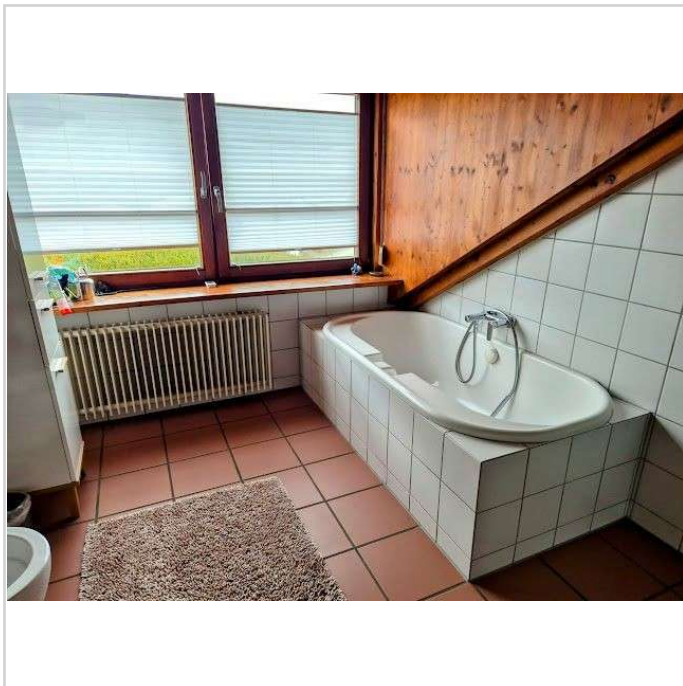


# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m<sup>2</sup>, Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal

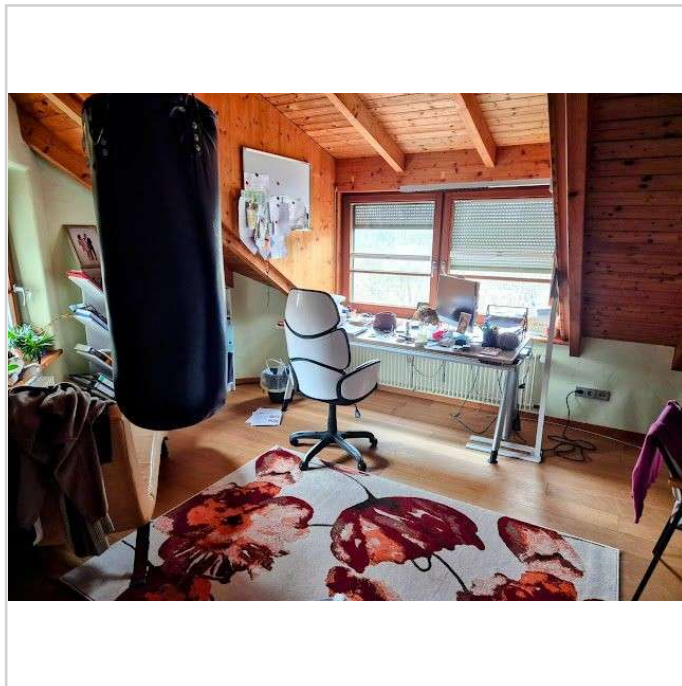


88441 Mittelbiberach

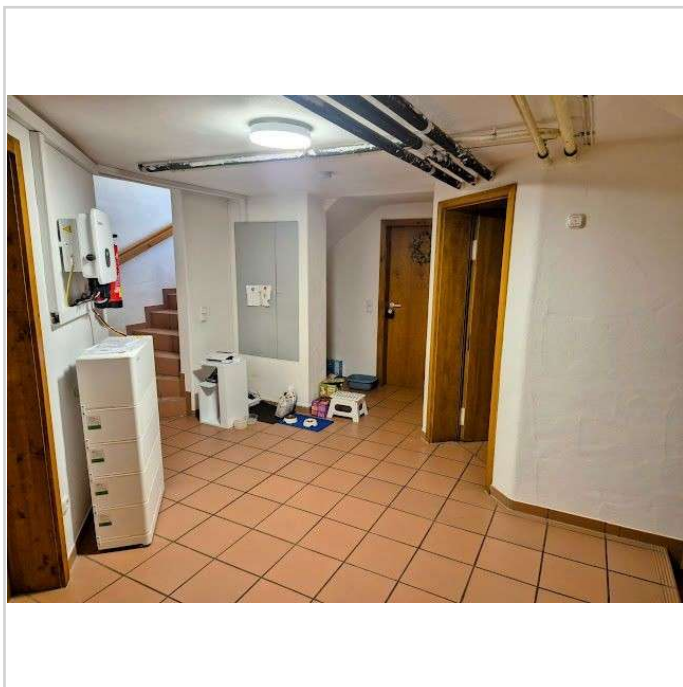
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR



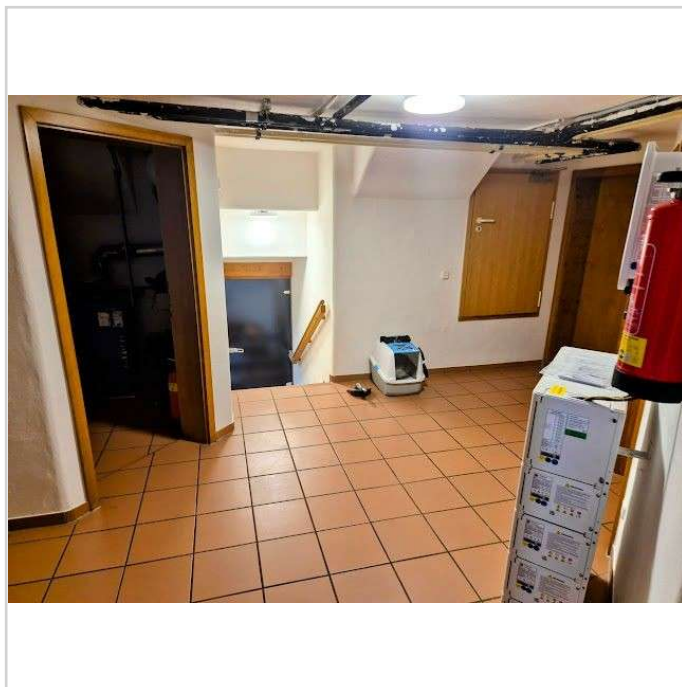
Bad DG Bild 2



Kind DG



Flur UG Bild 2



Flur UG



# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m<sup>2</sup>, Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR



Gerätebereich Sportlounge UG



möglicher Duschbereich UG



möglicher Saunabereich UG



WC im UG



# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m², Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal

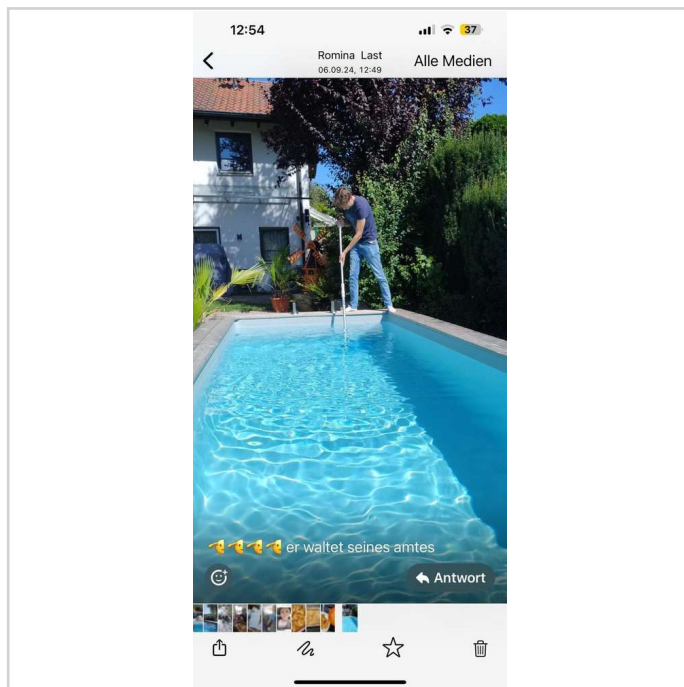


88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m²  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR



Pool mit Kinderschutz



Pool



Terrasse vor ELW



Wohnen



# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m<sup>2</sup>, Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR



Garten

# 1-A Lage-Diskret eingebettet-Landhausvilla inkl. Büro, 329 m<sup>2</sup>, Mittelbiberach Hanglage am Rotbachtal



88441 Mittelbiberach

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 329,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.050.000,00 EUR

