

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR

Scout-ID: 165973371



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Moos

Herr Jens-Christian Moos

E-Mail: moos.nrwimmo@gmail.com

Haustyp:	Bauernhaus
Grundstücksfläche ca.:	2.234,00 m ²
Nutzfläche ca.:	300,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	10
Badezimmer:	4
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Baujahr:	unbekannt
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Flüssiggas
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	6

Provision für Käufer: 4,76 % inklusive 19 % MwSt
Maklercourtage : 4,76 % inclusive 19 % MwSt vom Käufer aus dem erzielten Kaufpreis .
USt. ID Nr. DE280231932
Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung durch Landratsamt Neu-Ulm

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

So manche Familie träumt von einem schönen Allgäuer Bauernhaus .
Leider lässt sich dieser Traum zumeist schwer verwirklichen , da die Kaufpreise für eine häufig schlechte Substanz oder aber für verpfuschte Sanierungen viel zu hoch angesetzt werden .
Hier haben wir die Freude , Ihnen ein Anwesen in ländlicher ruhiger Lage auf einem großen Grundstück innerhalb eines Dorfes mit einer Infrastruktur , die nahezu städtisch ist , anzubieten . Von außen recht unspektakulär , aber innen mit viel Herz gestaltet .
In dieses Objekt kann man sich verlieben .
Ein Bauernhausidyll 1990, 2012/13 komplett saniert - direkter Anschluss an München durch die Bahnstation in 800 m Entfernung am Ortsrand .
Drei wunderschön gestaltete große Wohnungen mit Gespür für schöne Details und mit großen Lebensbereichen Küche-Essen-Wohnen .
EG : 137 m² , 4 Zi , Bad , Gäste-WC , Waschküche , Einbauküche
OG : 157 m² , 4,5 Zi , 2 Bäder , hochwertige Einbauküche
DG 115 m² , 4 Zi , Bad , Gäste-WC , Abstell , Bett auf Galerie , hochwertige Einbauküche
Auf eine genaue Beschreibung wird an dieser Stelle verzichtet . Lassen Sie sich einfach durch die schönen Bilder verzaubern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin . Um einen Kapitalnachweis bzw. Finanzierungsbestätigung wird gebeten .
Rammingen – eine wohlhabende Gemeinde mit absolut herausragender Infrastruktur und sogar eigenem Bahnanschluss an München .
Ein großes tiefes Grundstück mit 2234 m² und einem grünen Bauerngarten , der in den schönen Jahreszeiten zu Ruhe und Entspannung einlädt .
Zur Zeit werden die neuen 2013 sanierten Wohnungen im OG und DG noch als Ferienwohnungen genutzt und sind demzufolge voll möbliert , so wie es aus den Bildern auch erkenntlich ist . Eine Umwidmung in normalen Wohnraum ist aber genehmigungsfrei und muss nur der Baubehörde mitgeteilt werden .
So würden Ihnen also 3 große Wohnungen mit insgesamt 409 m² Wohnflächen und im Weiteren ca. 300 m² Nutzflächen im Hauptgebäude , Schuppenanbau und Nebengebäude zur Verfügung stehen können .
Zu den Nutzflächen zählt auch eine geflieste lichtdurchflutete Remise mit hochwertigem Holztor vom Schreiner mit großen Fensterflächen und einer oben liegenden Galerie .
Hier lässt sich eine Gartenküche für die wärmere Jahreszeit einbauen und man könnte mit seinen Gästen bei Regen ins Innere flüchten , ohne auf Gemütlichkeit zu verzichten .
Zwei moderne Gartengrill mit Gas stehen bereits zur Verfügung .
Ein Spa in einem Nebengebäude mit Sauna , bodentiefer Dusche und Ruhebereich , sowie vorgelagerter Holzterrasse ist ein weiteres Highlight .
Die 2012 sanierte Erdgeschosswohnung mit eigenem Eingang wird zur Zeit durch den sehr netten Vater des Eigentümers mit seiner Lebensgefährtin bewohnt , der jedoch nach dem Bau eines Fertighauses auf dem Nachbargrundstück ausziehen würde .

Ausstattung:

Sanierungsmaßnahmen :
Ca. 1985 neue hochwertige Holzfenster mit Thermoplenverglasung
1990 erhielt das Haus einen 2. Dachstuhl mit Isolierung
2013 erfolgte die hochwertige Sanierung des Allgäuer Bauernhauses mit dem Ausbau von 2 Ferienwohnungen im OG und DG unter der Leitung einer sehr guten detailverliebten Innenarchitektin , wie auch die Bilder belegen .
Die Ferienwohnungen wurden durch ein neues eigenes Treppenhaus erschlossen . Hier ließe sich ohne Probleme auch ein Aufzug für das Alter einbauen .
Der Ausbau wurde 2024 nachträglich durch das Landratsamt genehmigt .
Ein Architekt reichte hierzu die erforderlichen Planungsunterlagen ein , so dass nunmehr inkl. der geforderten Brandschutzmaßnahmen im Treppenflur alle Ausführungen den behördlichen Anforderungen entsprechen .
Heizung :
2012/13 wurden die Heizungssysteme komplett erneuert : Gaszentralheizung inklusive neuer Leitungen ein unterirdischer Flüssiggastank mit 3.000 l große Solaranlage mit 8 Platten auf dem Dach zur Warmwassererzeugung und zur Heizungsunterstützung und ein Wasserspeicher mit 2000 l
Zusätzlich vorhanden :
EG : ein Schwedenofen und ein Ofenherd mit Warmwassertasche zur Heizungsunterstützung mit 23 KW
OG : ein Schwedenofen
DG : ein hochwertiger geschlossener Kamin von 2013
Wasserleitungen :
OG und DG : alle Wasserleitungen und Abwasserleitungen erneuert
EG : teilweise Erneuerung von Wasser und Abwasserleitungen im Rahmen der Wohnungssanierung von 2012
Elektrik :
Komplette Erneuerung 2012/13
In allen Wohnungen gibt es in den Decken LED Beleuchtungssysteme
Reinigung :
Für eine Ferienwohnung gibt es einen wirklich hochwertigen elektronisches Wisch- und Staubsaugersystem , bei dem 3 Grundrisse programmiert werden können .
Decken , Türen :
In allen Wohnungen unterschiedliche schöne , unterschiedlich als Stilelemente herausgearbeitete Holzbalken in den Decken Vollholztüren
Anbindung Internet und Netzwerk :
Glasfaser seit 6 Jahren, Netzwerkdozen für Internet in allen Räumen , WLAN funktioniert bis in den Garten
Wallbox für E-Autos :
Auf Nordseite am Haus vorhanden
Möbliertung :
Die Möbliertung der Ferienwohnungen ist im Kaufpreis bis auf einen Kühlschrank und ein

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR

Sofa eingeschlossen .
Ein Verzicht des Käufers auf die Möblierung hat aber keinerlei Auswirkung auf die Höhe des Kaufpreises .

Lage:

Rammingen ist ein schönes Bauerndorf im Unterallgäu zwischen Türkheim und Mindelheim . Der Ort hat zwar nur 1.630 Einwohner , verfügt aber über eine

ungewöhnlich gute Infrastruktur :

- Kindergarten und Schule sogar mit Hort für Schüler im Nachmittagsbereich im Ort nur 600 m entfernt .
- Bundesbahnstation in 800 m mit Anschluss an München .
- Supermarkt am Ort mit Bäcker und Café
- Fitnessstudio
- weitere Supermärkte in Türkheim (6 km) und Mindelheim .
- Gasthof Stern mit schönem Biergarten in 120 m
- Pizzeria Ianiro in 450 m
- Freibad mit 25 m Becken für Mitglieder in 700 m Entfernung
- Ein kleiner Badesee in 3 km Entfernung
- Größtes Thermalbad und Saunalandschaft der Region am Rand von Bad Wörrishofen in 6,2 km

Die Gemeinde ist durch eine Erbschaft zu viel Geld für soziale Zwecke gekommen .

- Altenbetreuung und Hilfe bei Krankheit
- Auch Nachbarschaftshilfe wird groß geschrieben .

Im Gemeindehaus gibt es außerdem den Dorftreff , in dem einiges an Veranstaltungen organisiert wird .

Es ist ein rundherum positives Dorf , in dem es sich gut leben lässt .

Die Verkehrsanbindung ist exorbitant gut :

- Autobahnauffahrt Bad Wörrishofen in 4,5 km
- München Zentrum 85 km per PKW 1 Stunde
- München per Bundesbahn 1 Std. 15 Min
- Bad Wörrishofen 8,2 km
- Mindelheim 10 km

Sonstiges:

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 von der Straße aus



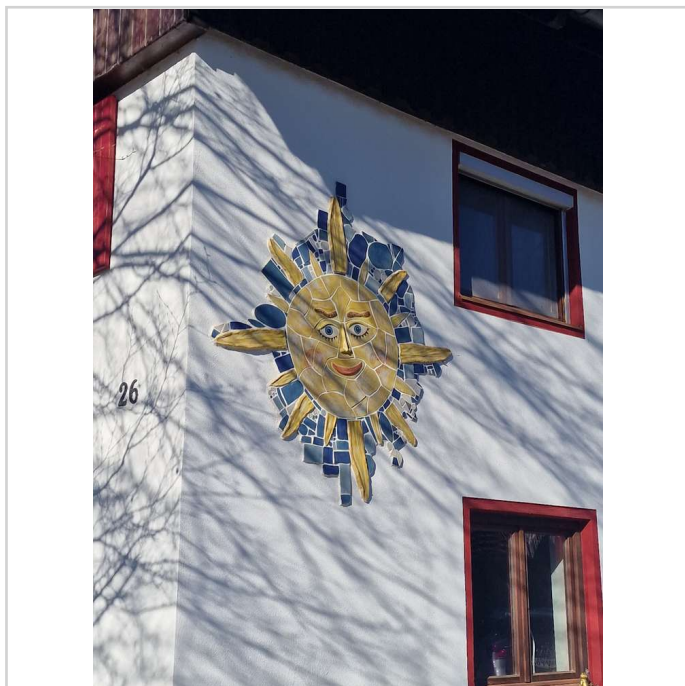
Einfahrtseite

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung

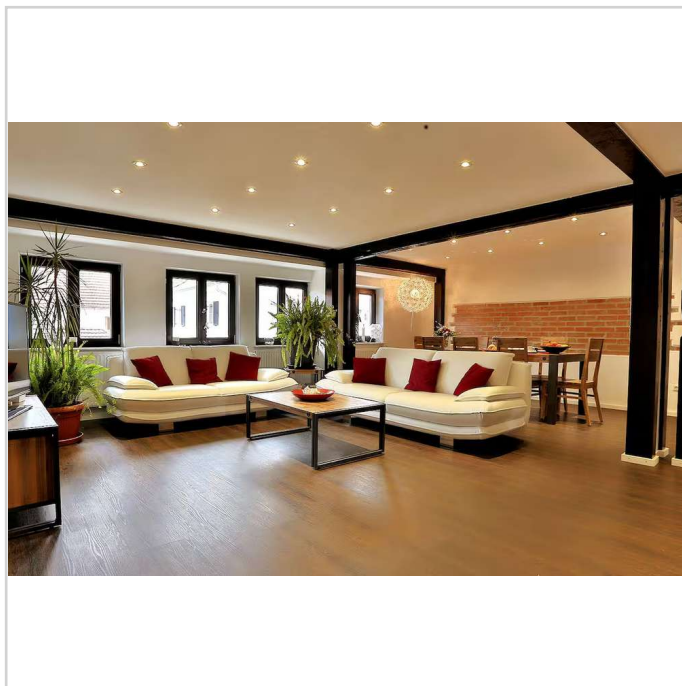


86871 Rammingen

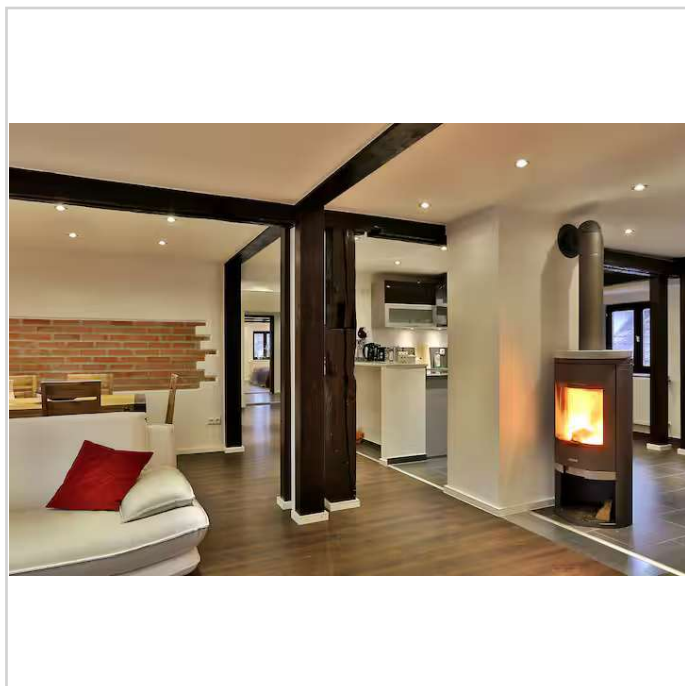
Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



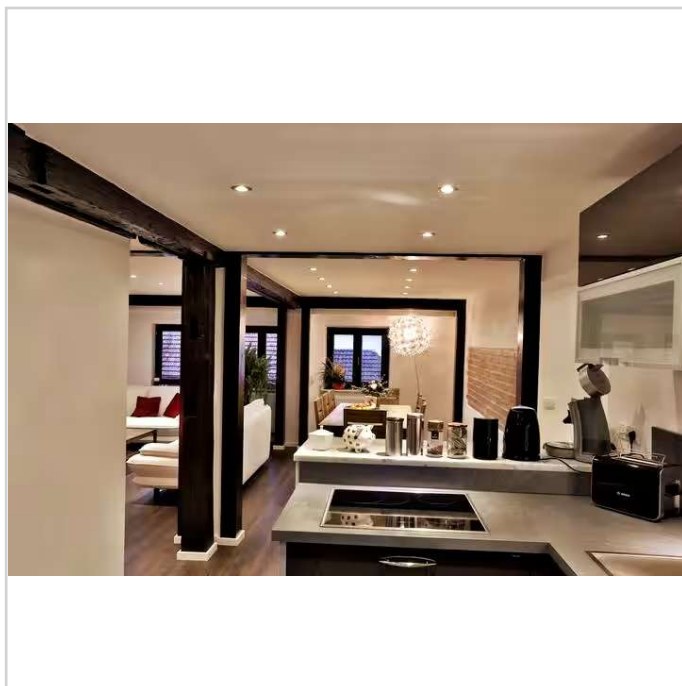
Schönes Detail



OG Wohnen



OG Wohnbereich mit Schwedenofe



OG Küche und Essen Bild 2

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



OG Küche und Essen



OG Essen



OG Essen Detail



OG Bad 1 Bild 2

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



OG Bad 1 Bild 1



OG Bad 2



OG Schlafen



OG Schlafen Bild 2

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



OG weiteres Schlafzimmer



OG Zwischenflur



OG kleines Zimmer



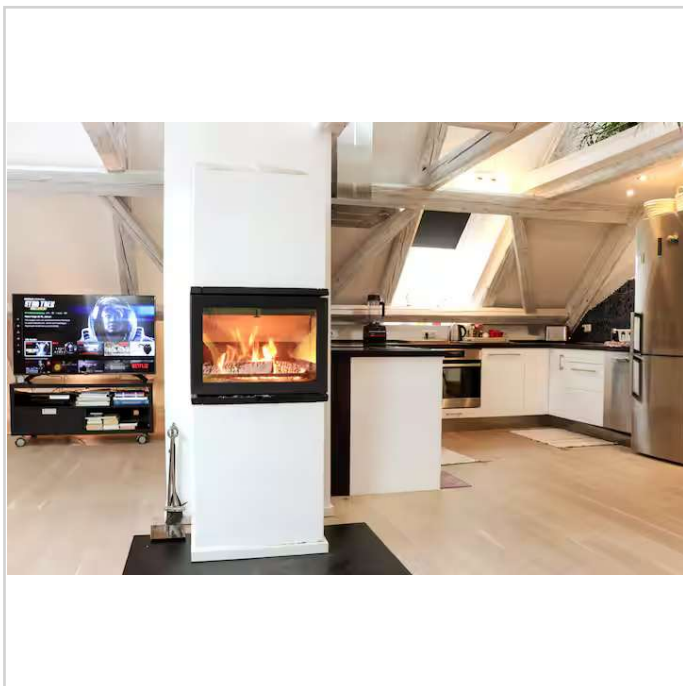
DG Küche

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung

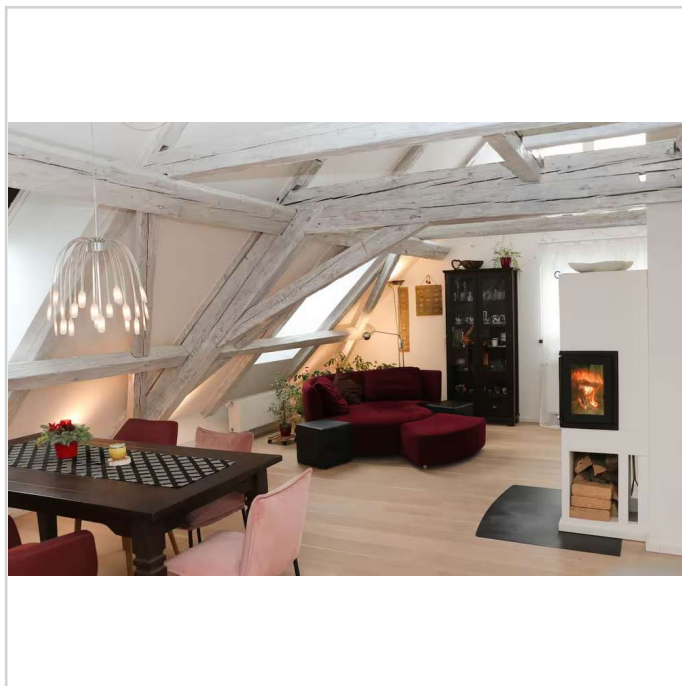


86871 Rammingen

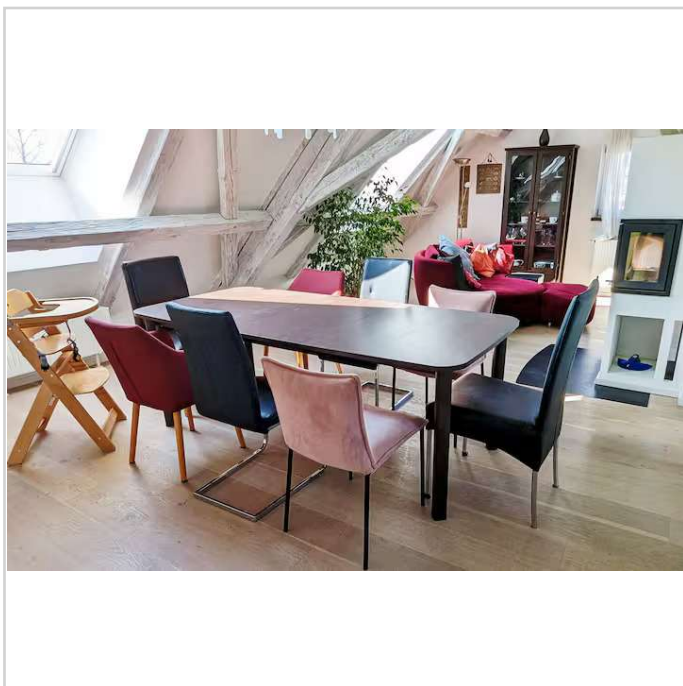
Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



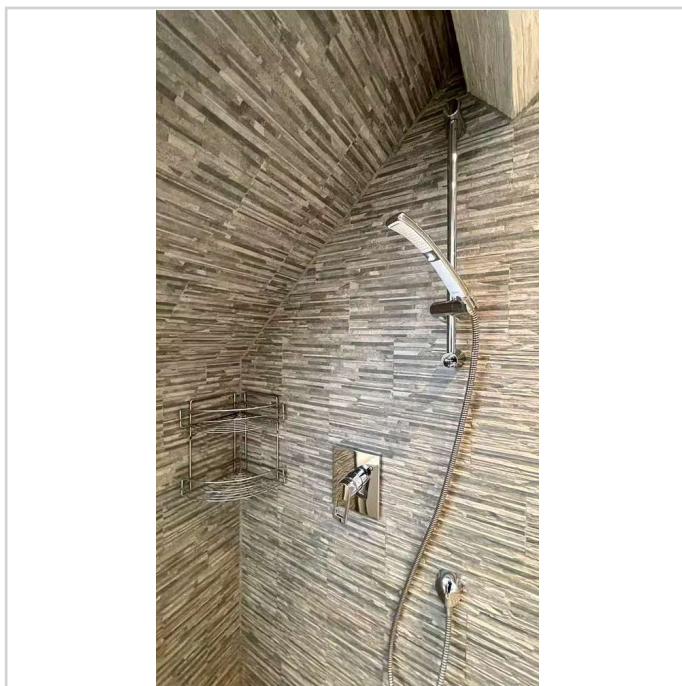
DG Kamin



DG Wohnen-Essen



DG Essbereich



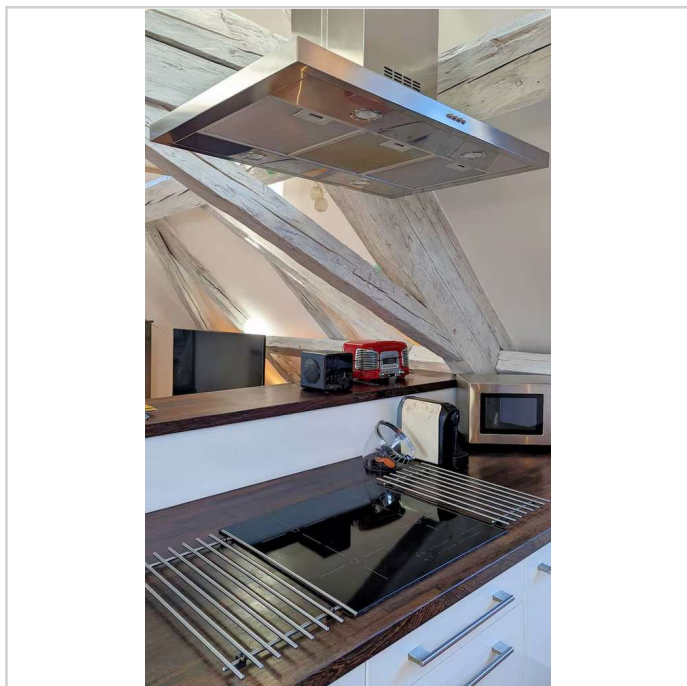
DG bodentiefe Dusche

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung

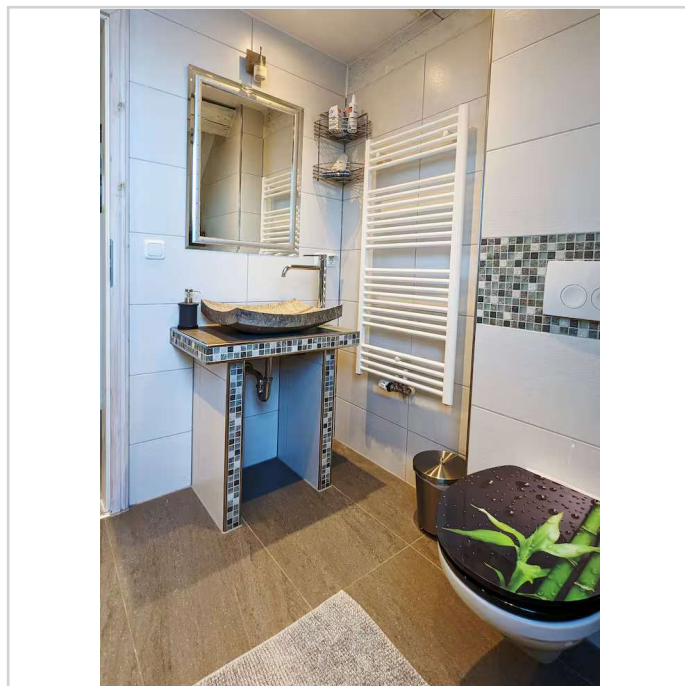


86871 Rammingen

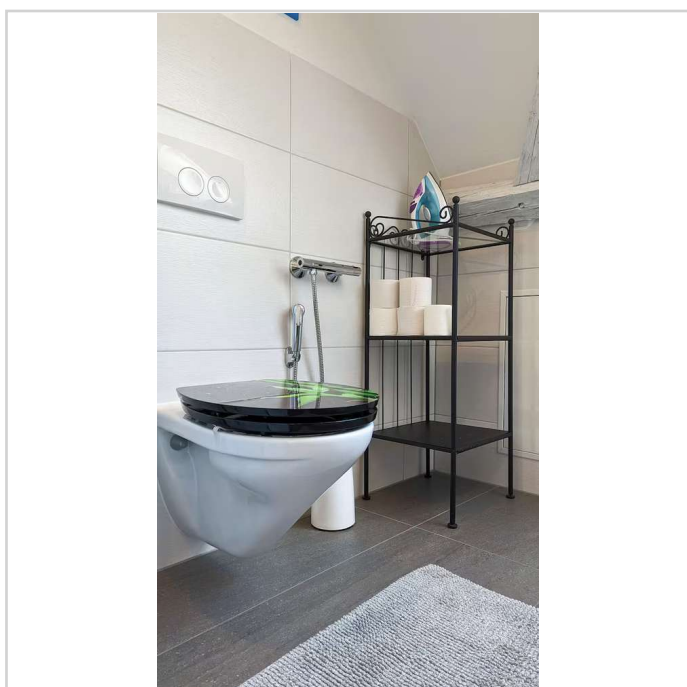
Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



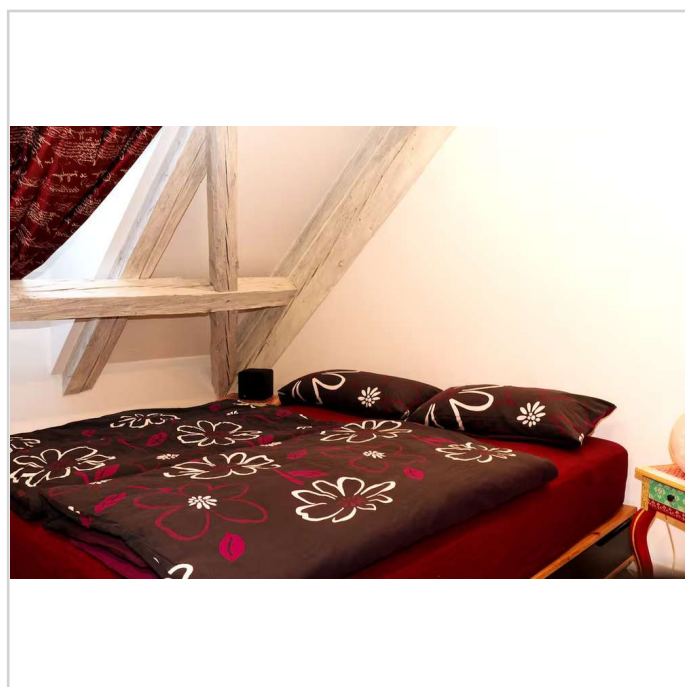
DG Detail Küche



DG Gäste-WC Waschtisch



DG Gäste-WC



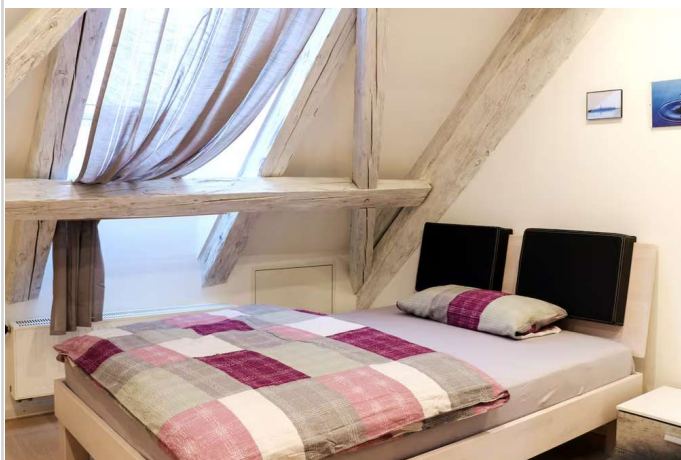
DG Schlafen

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



DG Schlafen 2



DG Wohnen



DG Bett auf Galerie



Remise Bild 1

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



Remise Bild 2



EG Diele



EG gemütlicher Essbereich



EG Bereich Küche-Essen

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung

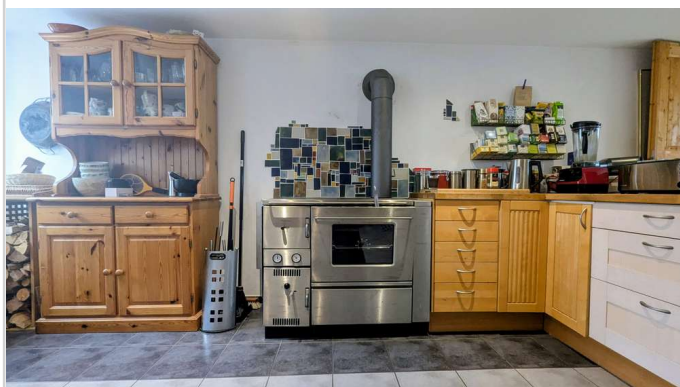


86871 Rammingen

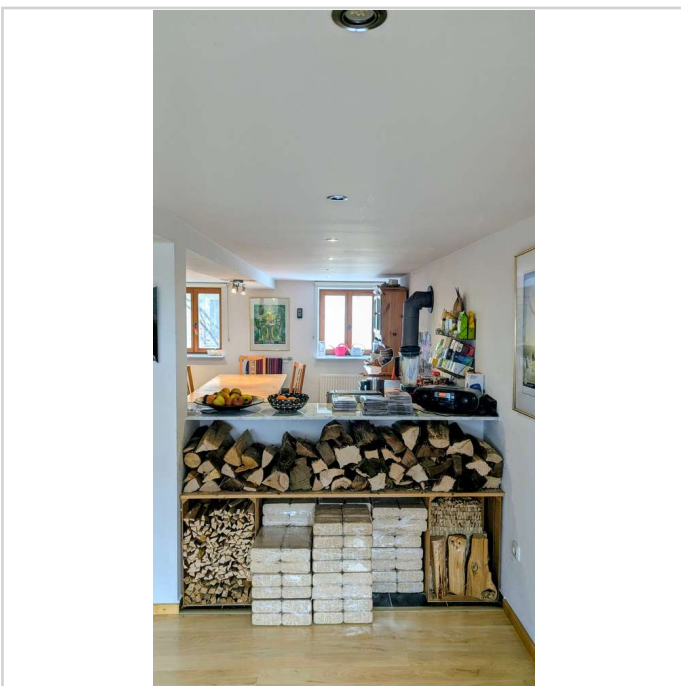
Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



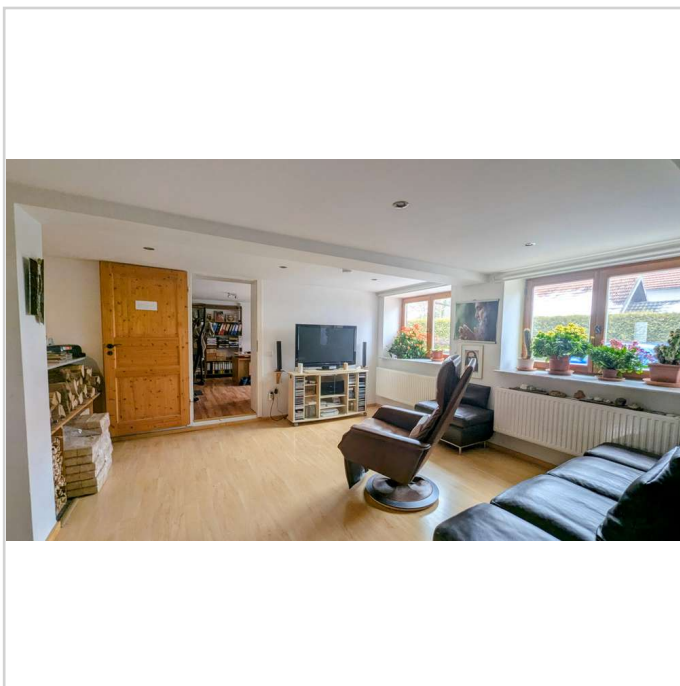
EG Küche linke Seite



EG Küche rechte Seite



Blick auf Küche-Essen



EG Wohnbereich

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

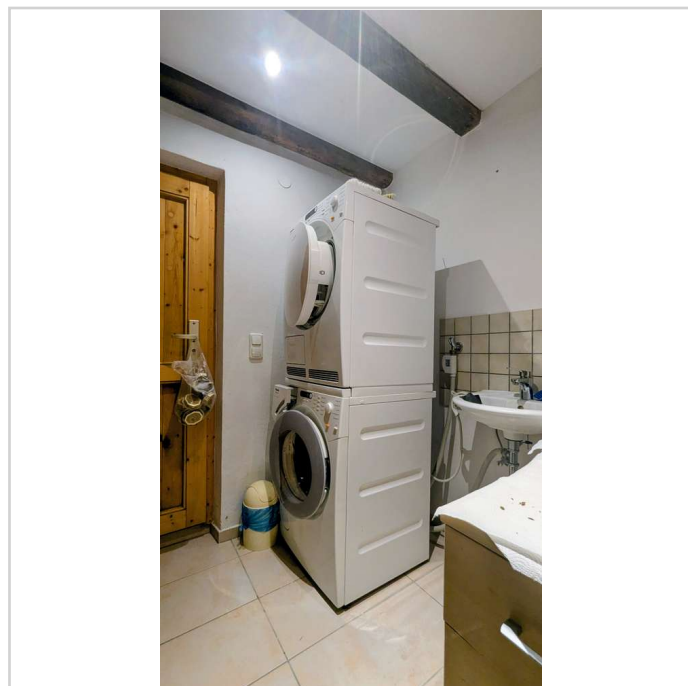
Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



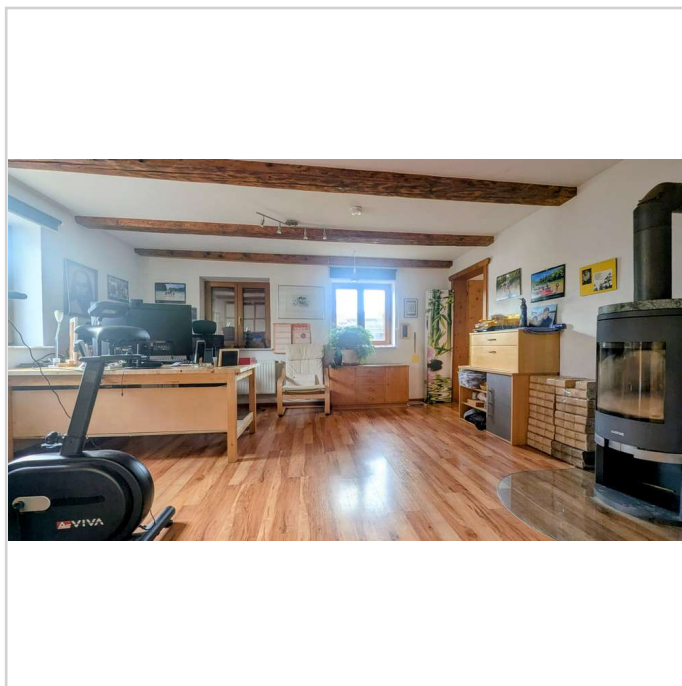
EG Bad



EG Gäste-WC



Waschküche



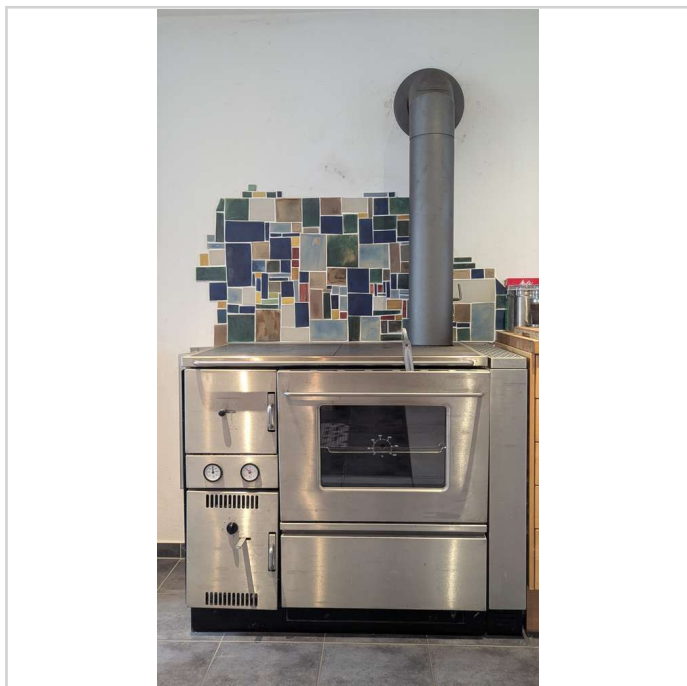
Arbeiten 1

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung

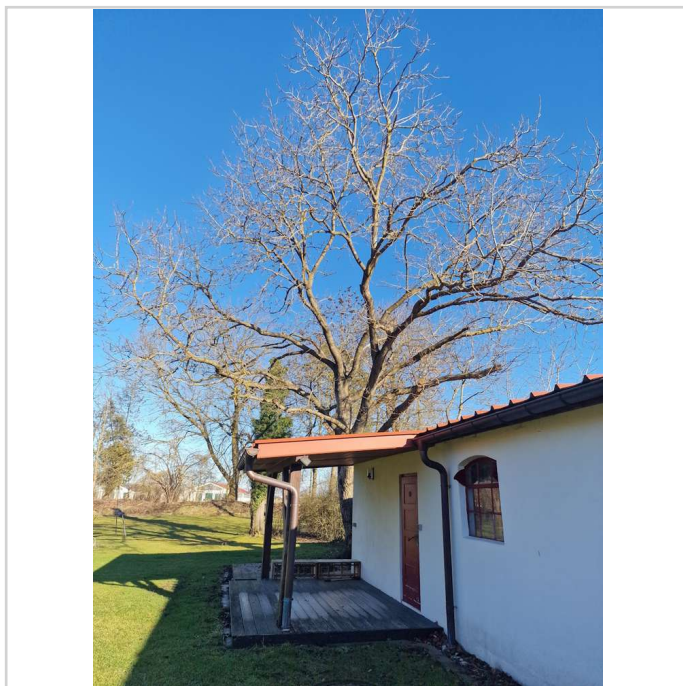


86871 Rammingen

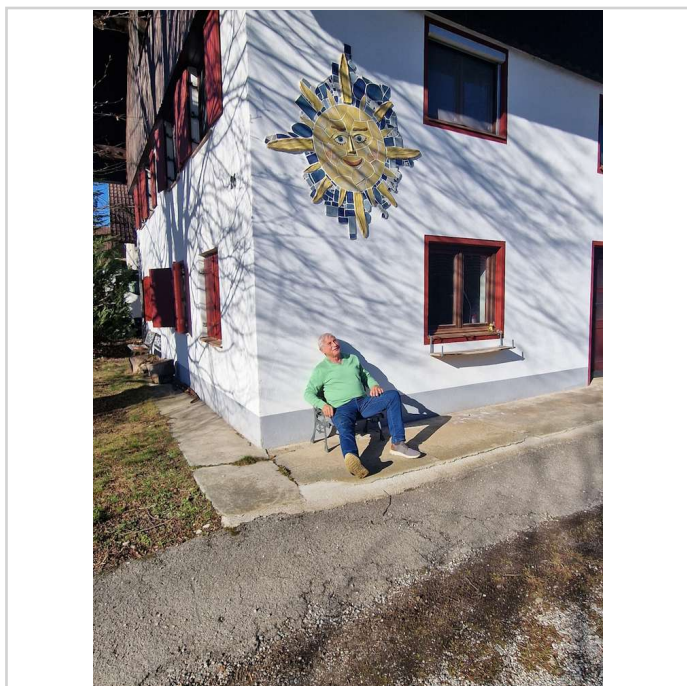
Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



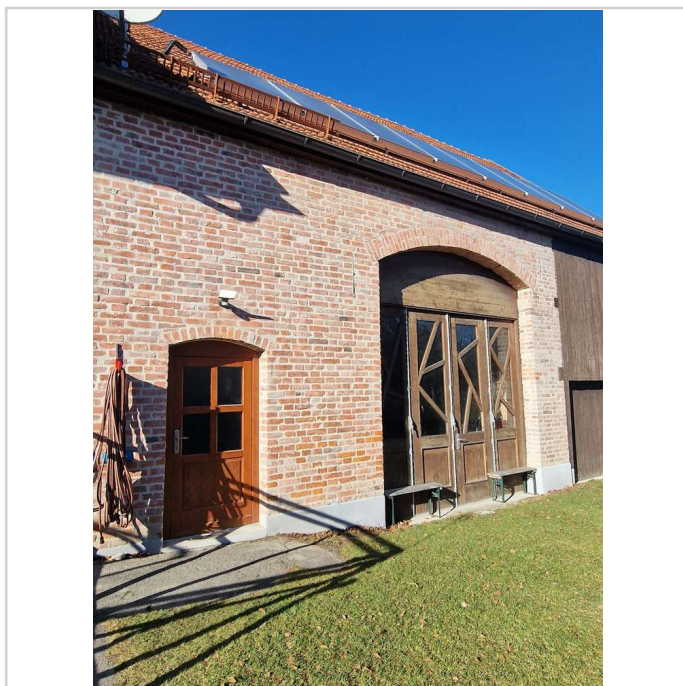
Blickfang Küchenherd mit Wasse



Eingang zum Spa



Hier ist immer Sonne



Eingang zu Ferienwohngen und R

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung

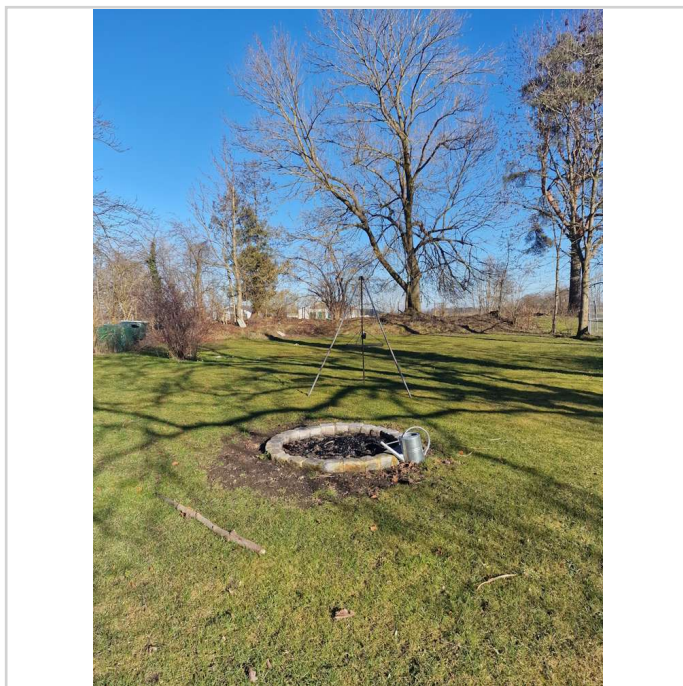


86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR



Lageranbau



Bauergarten hinten

Künstlerisches Flair, Gespür für Schönes, ein Bauernhaus wird Wunschobjekt – gute München Anbindung



86871 Rammingen

Zimmer: 13,00
Wohnfläche ca.: 409,00 m²
Kaufpreis: 1.994.000,00 EUR

