

# Exposé

## Bauernhaus in Niederrieden

### Absolute Alleinlage Perle Bauernhaus mit Herz Erholungsoase Weitblick 2 Wohnungen + Nebengebäuden



Objekt-Nr. **OM-315712**

### Bauernhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Werner Milz  
Telefon: 0151 42442396  
Mobil: 0151 42442396

Otterwaldstraße 37  
87767 Niederrieden  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	4.406,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	336,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	359,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	9
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

absolute Alleinlage, wunderschönes Bauernhaus mit Herz Charme und Seele, eine sehr schöne und besondere Immobilie, durch den Weitblick sehr gute Entspannung für die Augen - dadurch endlich durchatmen und entschleunigen, durch eigene Energiegewinnung nie wieder Kosten für Warmwasser Strom und Heizung möglich, wir sind der Meinung: die perfekt Harmonie zwischen Lage Gebäuden und Grundstück, Traumlage, eine helle sonnige Perle mit gigantischer Weitsicht ,provisionsfrei, zwischen 1992 und 1994 kernsaniert, laufend renoviert, 336 qm Wohnfläche (Haupthaus mit eigenem Eingang und Mittelhaus/Ferienwohnung mit eigenem Eingang und eigenem umzäunten Garten + 4406 qm Grundstück + 200 qm Garage/Werkstatt/Hobby/Yoga + 160 qm Nebengebäude + gefühlt unendliche Möglichkeiten++ Bilder sagen mehr als tausend Worte, lassen Sie sich verzaubern. .

## Ausstattung

Festnetz schnelles Internet

Blitzableiter

hohe Räume

moderne hochwertige Küche

Fensterläden

Schließanlage

Marmorboden

Whirlpool

Außenpool

Holzböden

Granitboden

Scheitholzzentralheizung

Fußbodenheizung im EG und Bad Haupthaus

PV Anlage mit großem Stromspeicher

riesiger wunderschöner Garten

alter Baumbestand

Walnussbaum

Weinkeller

Kräutergarten Gemüsegarten Hochbeet

Räucherofen Pizzaofen und Brotbackofen im Außenbereich

Hühnerstall mit Außengehege

Hasenstall

Holzplatz

Zwingeranlage

Boxen

Speisekammer

Grundofen/Kachelofen

Holzofen

Technik Raum mit großem Speichern

Überwachungskamerasystem Reolink

3 Separate Eingänge

2 Separate Gärten

Großes Nebengebäude 13m mal 7m mit drei Türen und einem Großen Tor

viel Liebe zum Detail incl. viel Deko

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

alle Zahlen Daten und Beschreibung ohne Gewähr, gerne können Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst ein Bild davon machen.

Wir konnten jedes Bild für die Präsentation nehmen und waren selbst hin und weg, am Besten anschauen und vergleichen, alle Bilder original und nicht bearbeitet!

Wertermittlung liegt vor, Flächenberechnung liegt vor

Bitte nur Interessenten mit Kapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung

von Privat ohne Provision

## Lage

Über Niederrieden am Otterwald in der Nähe von Ulm Memmingen Bad Wurzach Kempten Leutkirch Wangen Lindau Bodensee Alpen umgeben von saftigen Wiesen und Feldern in der Nähe eines großen Erholungsgebiet dem Otterwald. Im Ort gibt es einen Einkaufsmarkt mit Bäcker. In der Nähe (unten am Berg) befindet sich eine Lourdes Grotte mit heiligen heilenden kostenlosen Wasserquellen für jedermann - steht so geschrieben. Montessori Schule in Tannheim Kindergarten in Niederrieden Schulen in Heimertingen Boos und Memmingen etc. Krankenhaus in Memmingen, Arzt Zahnarzt in Heimertingen etc alles in der Nähe

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,76 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



traumhafte Alleinlage



# Exposé - Galerie



wunderschöne Ansicht



traumhaftes Grundstück



# Exposé - Galerie



wunderschön



traumhafte Weitsicht



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Empfang



wunderschön



# Exposé - Galerie



Wasseranschluss und Strom



absolute Alleinlage



# Exposé - Galerie



Eingang



sonnig und hell



# Exposé - Galerie



überall traumhaft schön



Biotop



# Exposé - Galerie



Stall Hühnerhaus



Grillstelle mit mega Weitsicht



# Exposé - Galerie



Blick aus einem Zimmer



Weitsicht



# Exposé - Galerie



Vogelhaus



Holz Schopf



# Exposé - Galerie



Biotop



Fische Biotop



# Exposé - Galerie



Walnussbaum



gepflegter Garten



# Exposé - Galerie



Mispelbaum



Kräutergarten Hochbeet



# Exposé - Galerie



wunderschöner Garten



Garten Mittelhaus



# Exposé - Galerie



herrlicher duftender Flieder



Hühnerstall und Nebengebäude



# Exposé - Galerie



Räucherofen



Grundofen Kachelofen Haupthaus



# Exposé - Galerie



Bad Haupthaus



Bad Haupthaus



# Exposé - Galerie



Zimmer Haupthaus/vor Bad



Zimmer Haupthaus OG

# Exposé - Galerie



Treppe Haupthaus



DG Haupthaus



# Exposé - Galerie



DG Haupthaus



Kellertreppe



Mittelhaus OG



# Exposé - Galerie



Bad Mittelhaus



offene Küche



# Exposé - Galerie



offenes Esszimmer



viele Ausbaumöglichkeiten Haus



# Exposé - Galerie



incl. John Deere Mulcher



sonnig und auch schattig



# Exposé - Galerie



Ausbaumöglichkeiten Scheune



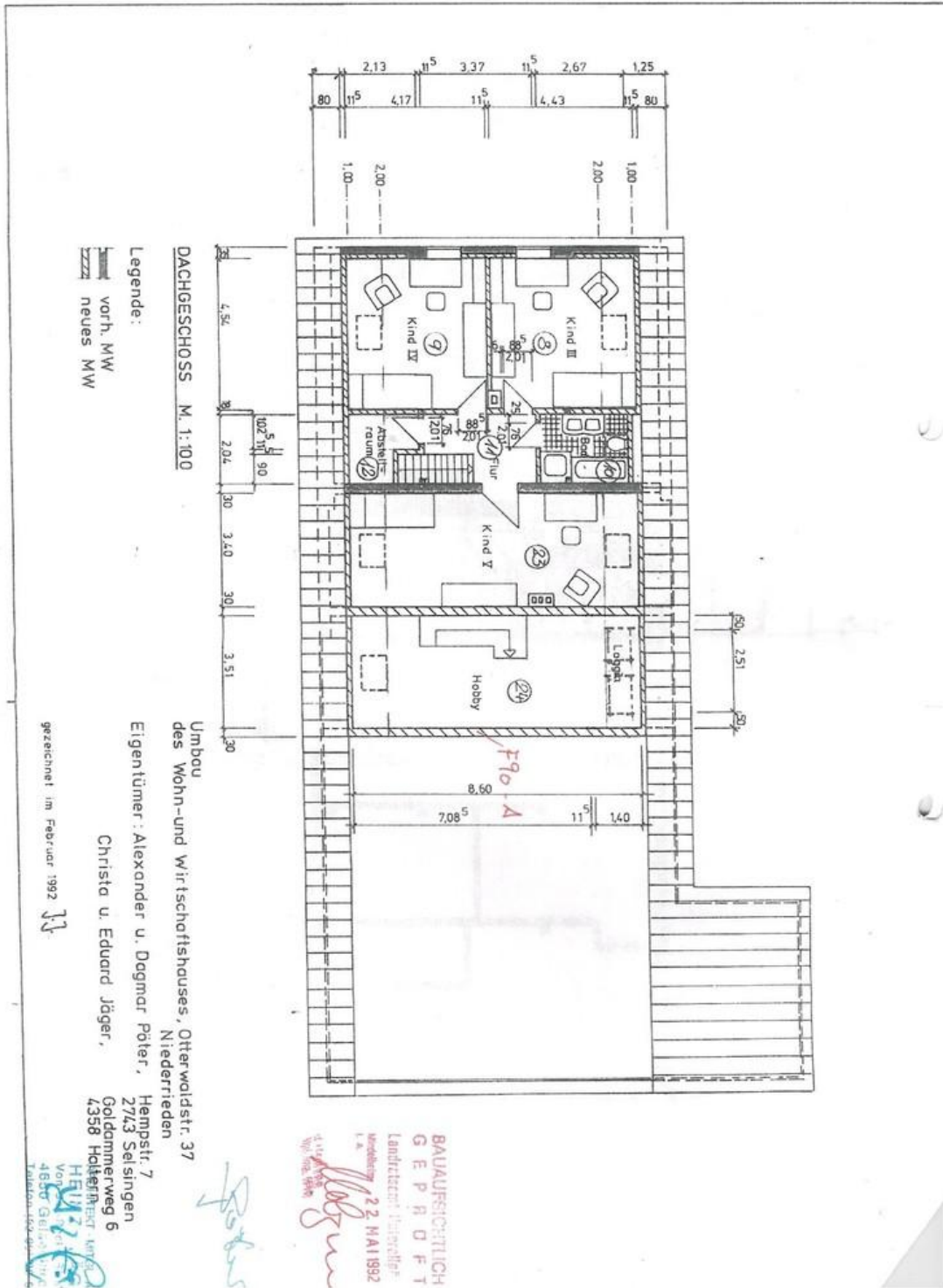


# Exposé - Galerie



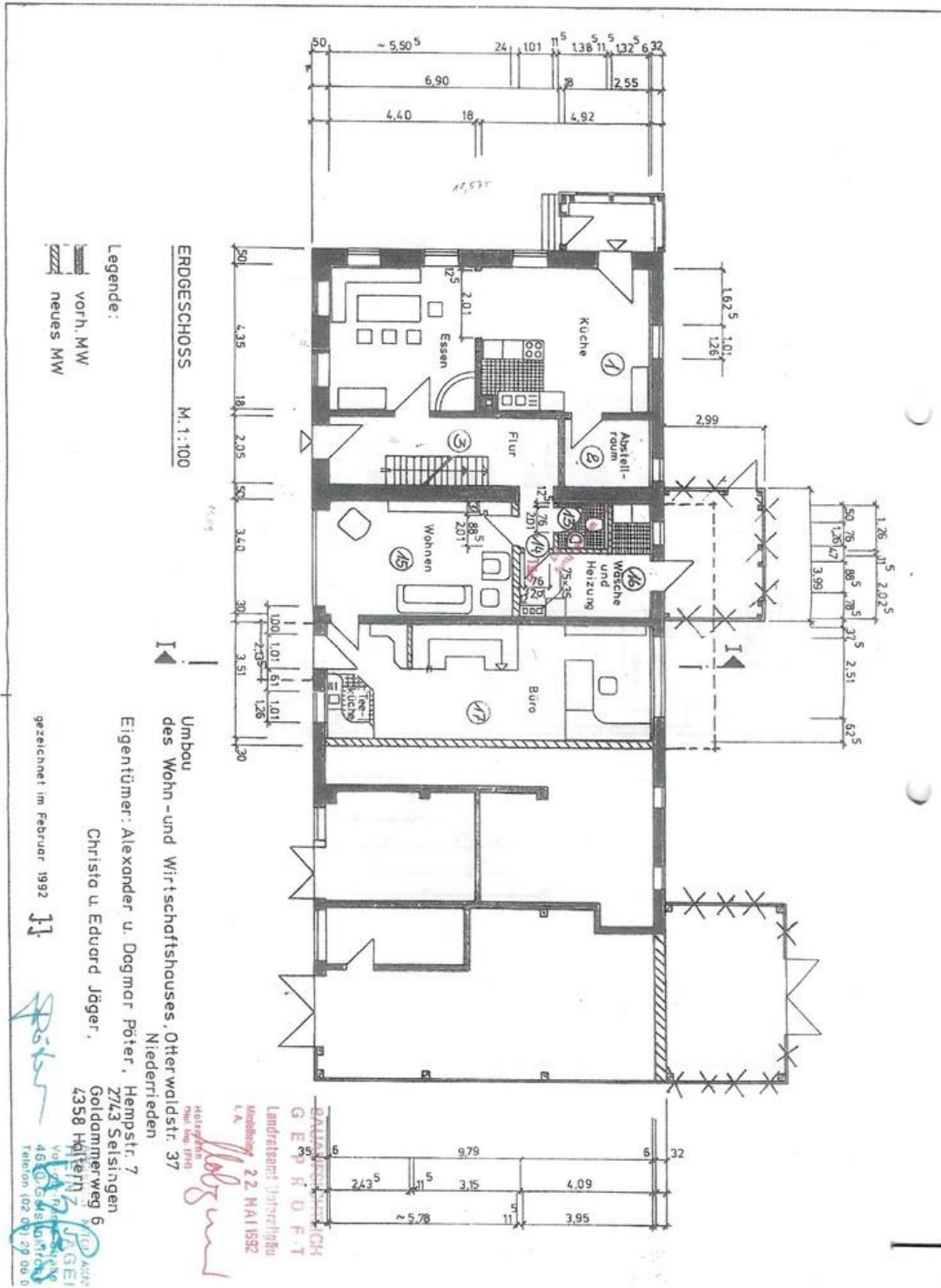


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

