

# Exposé

## Bauernhaus in Niederrieden

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



Objekt-Nr. OM-329233

### Bauernhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

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, endlich ankommen, 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, 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



absolute Alleinlage

# Exposé - Galerie



wunderschöne



wunderschöne Ansicht

# Exposé - Galerie



tolle Aussicht



traumhaftes Grundstück

# Exposé - Galerie



wunderschön



absolute Alleinlage

# Exposé - Galerie



sonnig und auch schattig



Eingangsbereich Empfang

# Exposé - Galerie



wunderschön



Wasseranschluss und Strom

# Exposé - Galerie



Eingang



Vogelhaus

# Exposé - Galerie



überall traumhaft schön



Biotop

# Exposé - Galerie



Stall Hühnerhaus



Grillstelle mit mega Weitsicht

# Exposé - Galerie



Blick aus einem Zimmer



Weitsicht

# Exposé - Galerie



Holz Schopf



Biotop

# Exposé - Galerie



Fische Biotop



Walnussbaum

# Exposé - Galerie



gepflegter Garten



Mispelbaum

# Exposé - Galerie



Kräutergarten Hochbeet



wunderschöner Garten

# Exposé - Galerie



Garten Mittelhaus



herrlicher duftender Flieder

# Exposé - Galerie



Hühnerstall und Nebengebäude



Räucherofen

# Exposé - Galerie



incl. John Deere Mulcher



helle große Küche

# Exposé - Galerie



offenes Esszimmer



Grundofen Kachelofen Haupthaus

# Exposé - Galerie



Großes helles Bad



Bad Haupthaus

# Exposé - Galerie



wunderschöne Details



Zimmer Haupthaus/vor Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer Haupthaus OG



Treppe Haupthaus

# Exposé - Galerie



DG Haupthaus



DG Haupthaus

# Exposé - Galerie



Bad DG



Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Mittelhaus OG



Bad Mittelhaus

# Exposé - Galerie

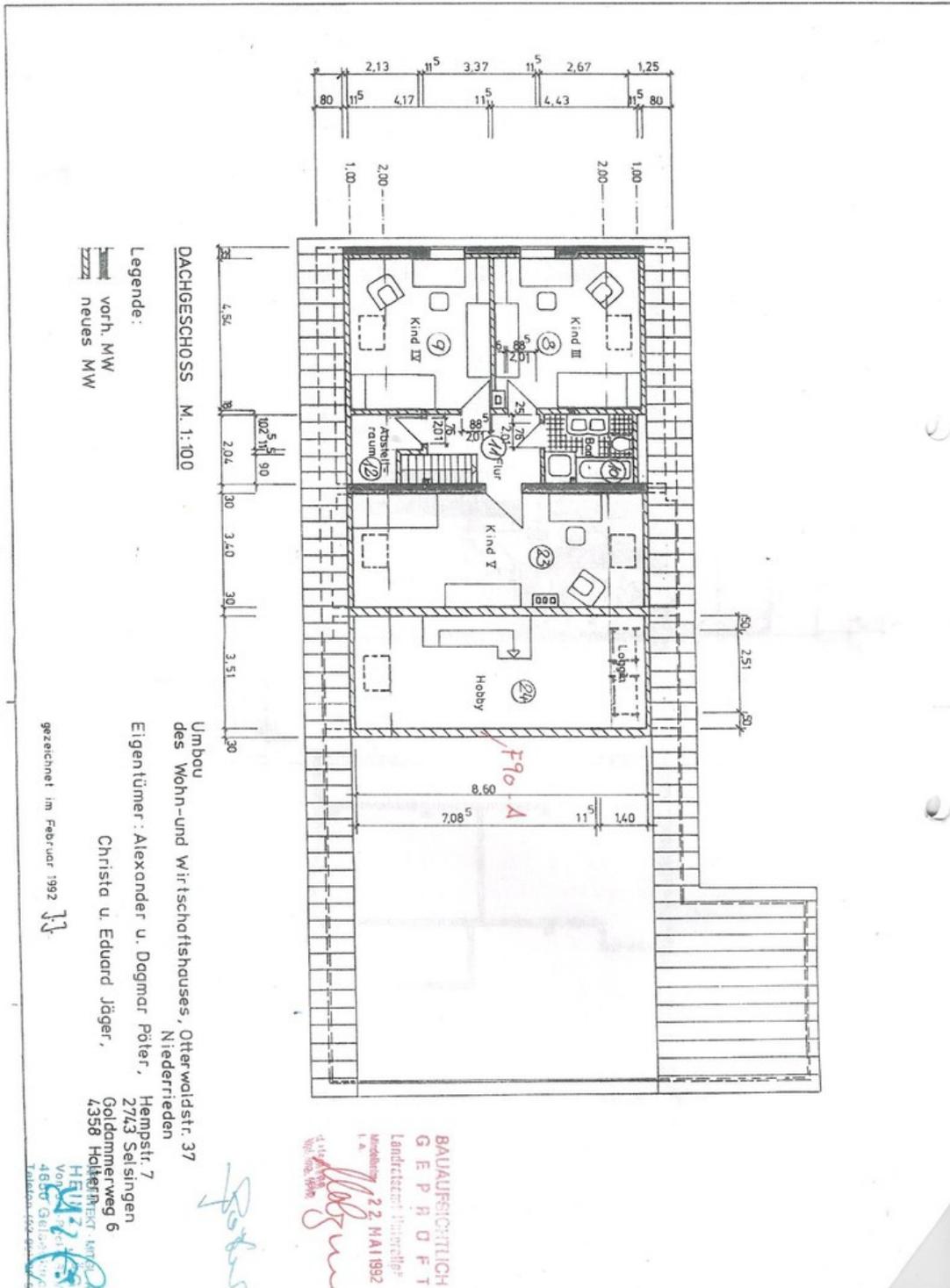


viele Ausbaumöglichkeiten Haus

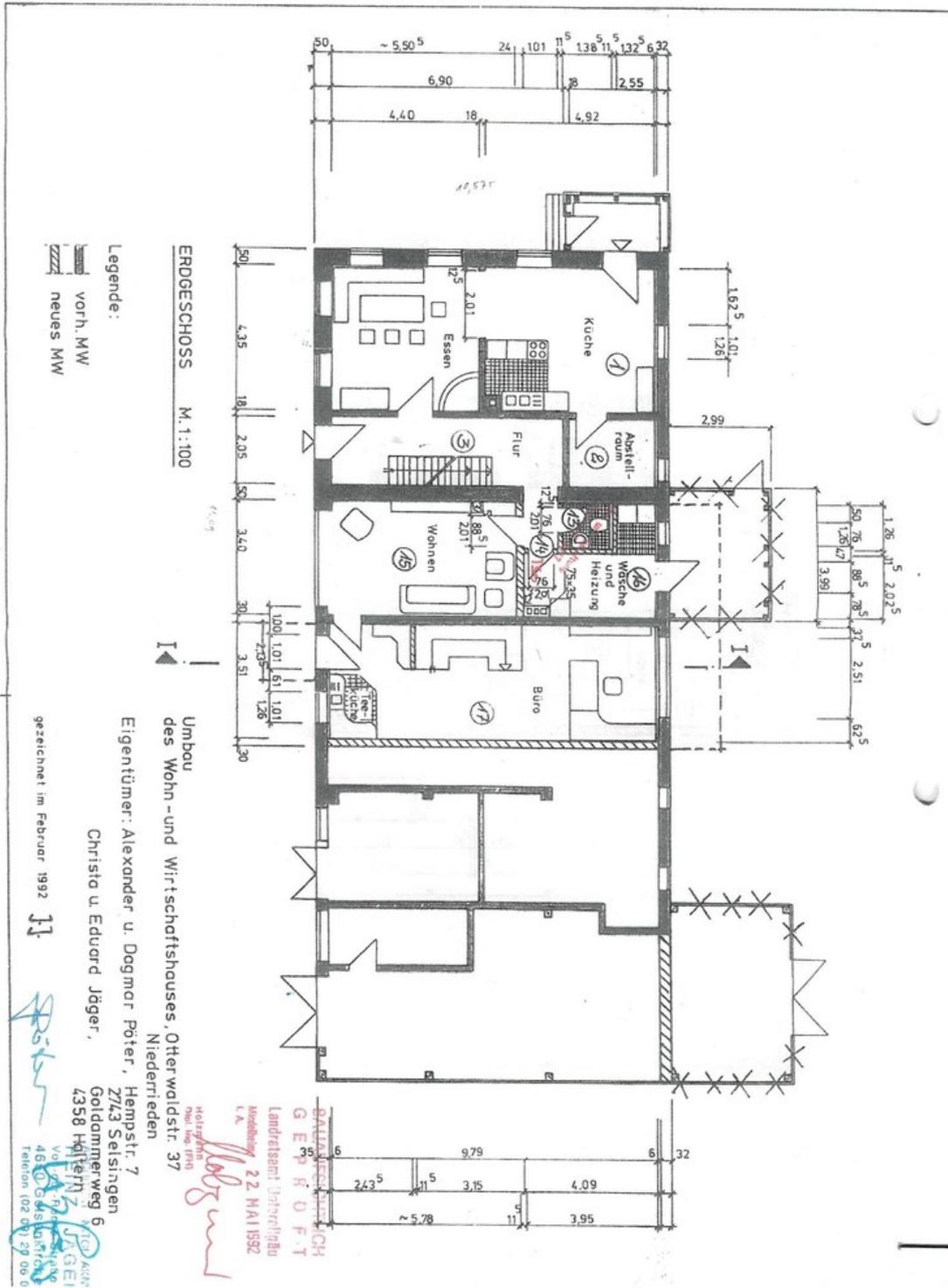


Ausbaumöglichkeiten Scheune

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

