

EXPOSÉ

Bauernhaus mit großem Garten in schöner Höhenlage - nur für Kapitalanleger



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 88276 Berg

Baujahr: 1930

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 196 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.457 m²

Terrasse: ja

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 7

Kaufpreis
€ 579.000,-

Ilka Vietz ImmoeXpert

Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss ° Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

> Einfamilienhaus
> Berg
> 7 Zimmer

> 196 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2912



Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart | Einfamilienhaus |
| Adresse | 88276 Berg |
| Baujahr | 1930 |
| Zimmerzahl | 7 |
| Wohnfläche (ca.) | 196 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.457 m ² |
| Kaufpreis | 579.000,- € |
| Terrasse | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 7 |
| Stellplatzarten | Garage, Freiplatz |
| Freiplatz | Anzahl 5 |
| Garage | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Endenergiebedarf | 162,10 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-04-14 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | F |
| Energieausweis Baujahr | 2017 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Anzahl der Einheiten | 1.00 |
| Unterkellert | teilweise |
| Badezimmer | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Kamin | ja |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befuerung | Gas |
| Wintergarten | ja |
| Kabel / Sat-TV | ja |
| Zustand | modernisiert |
| Provision für Käufer | 3,57 % inkl. 19% MwSt. |

- > Einfamilienhaus
- > Berg
- > 7 Zimmer

- > 196 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2912



Objektbeschreibung:

Sie suchen eine Kapitalanlage mit Charme und Wertsteigerungspotenzial, dann sollten Sie diese außergewöhnliche Immobilie in Betracht ziehen.

Umgeben von Wiesen, Reiterkoppeln, Tennisplatz und weiten Fahrrad- und Wanderwegen, kaufen Sie hier ein saniertes Bauernhaus mit einem 1.457 m² großen Gartengrundstück.

ACHTUNG:

Diese Liegenschaft kann ausschließlich von Kapitalanlegern erworben werden, die das Haus nicht selbst nutzen möchten, sondern eine langfristige Wertanlage suchen. Im Rahmen eines Verkaufs mit Rückmiete bleibt der Eigentümer im Haus wohnen und mietet die Immobilie anschließend zurück. Ein Eigenbedarf seitens des Käufers bleibt langfristig ausgeschlossen.

Die Liegenschaft besteht aus einem vorderen Grundstück mit Einfahrtbereich und Bauernhaus, sowie einem hinteren Flurstück auf dem sich der Garten mit 2 Gartenhäusern befindet.

Mit einem aktuellen Bodenrichtwert von 310 EUR/m² liegt allein der Grundstückwert bei circa 450.000 EUR.

Fordern Sie vor einer persönlichen Besichtigung den 360 Grad Rundgang durch die Immobilie an.

Ausstattung:

Das gemütlich eingerichtete Bauernhaus besitzt im Erdgeschoss circa 40 cm starke Wände. Im Obergeschoss sind die Wände als Fachwerk errichtet.

Aufteilung der Wohnräume:

Erdgeschoss:

- kombiniertes Wohn-/Esszimmer mit Kamin
- Küche vollausgestatteter Einbauküche
- Wintergarten mit Blick in den Garten
- Duschbad mit WC
- Waschmaschinenraum
- 2 Abstellräume

Obergeschoss:

- 4 Schlafzimmer (1 x Durchgangszimmer)
- Diele mit Aufgang zum Dachgeschoss

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

Neben den Wohnräumen liegt eine Scheune mit 2 geteilten Bereichen und jeweils separatem Tor.

Der historische Charme vom Haus ist noch immer gut erkennbar.

Folgende Sanierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- Badsanierung 2024
- Neugestaltung Hofeinfahrt 2024
- Wintergarten 2019
- Einbauküche 2016
- Kachelofen im Wohnzimmer 2010
- Gaszentralheizung & Solarthermie für Warmwasser 2015
- 2-fach verglaste Fenster 2016
- Treppe von EG zum OG 2007
- Dachgebälksanierung 2002
- Elektrik im gesamten Haus 2002

Sie wünschen

Lagebeschreibung:

Berg ist eine ruhige, gewachsene Gemeinde zwischen Ravensburg und Weingarten. Der Ort bietet eine attraktive Lage für langfristige Wertstabilität:

- Ravensburg & Weingarten: wenige Fahrminuten entfernt
- vollständige Infrastruktur (Einkauf, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Gastronomie)
- B30 & A96 (Richtung München/Lindau): gute überregionale Verkehrsanbindung
- Bodensee: ca. 30 Minuten mit dem Pkw
- Naturnahe Lage: Grünflächen, Landwirtschaft, Pferdekoppeln
- hoher Erholungswert
- ruhige Wohnlage mit niedrigem Lärmpegel

Sonstiges:

Diese Liegenschaft wird im Rahmen einer Immobilienverrentung - durch Verkauf mit Rückmiete veräußert. Die Eigentümerin wünscht eine Rückmiete auf Lebenszeit. Eine Eigennutzung oder Eigenbedarfskündigung ist damit langfristig ausgeschlossen.

Gern besprechen wir die Details in einem persönlichen Gespräch.

Für einen ersten Blick in die Liegenschaft stellen wir Ihnen einen 360 Grad Rundgang zur Verfügung.

Berücksichtigen Sie bei Erwerb folgende Kaufnebenkosten:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 2,00 % Notar-/Grundbuchkosten
- 3,57 % Maklergebühren

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Eine Haftung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Berg
- > 7 Zimmer

- > 196 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2912



für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Objektbilder:



Vorder-/Seitenansicht



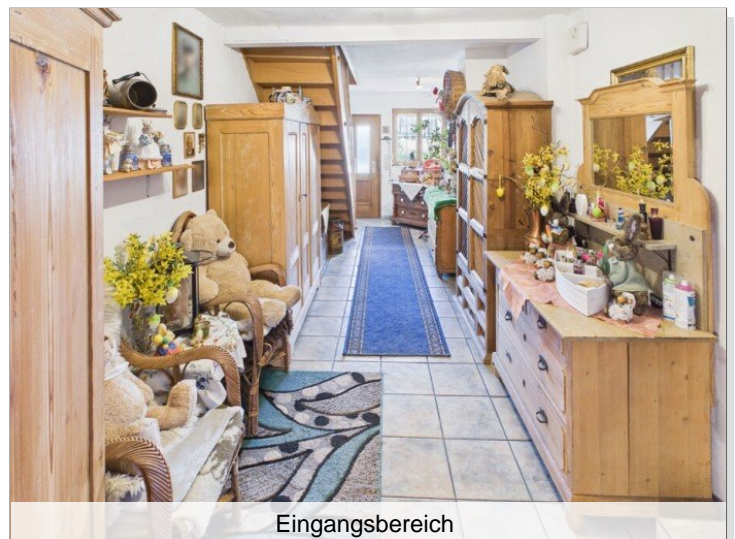
EG - Duschbad



EG - Einbauküche



EG - Wohn-/Essbereich



Eingangsbereich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Berg
- > 7 Zimmer

- > 196 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2912



Wintergarten & Garten



OG - Ankleide



OG - Büro



Blick vom Garten zum Haus



OG - Schlafen



Haus mit Scheune

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Berg
- > 7 Zimmer

- > 196 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2912



30 Jahre
Immobilien-
Erfahrung

Erfolgreich Immobilien bewerten, verkaufen, vermieten, verrenten.

Nicht lang suchen, gleich die Beratung bei der **Expertin buchen!**



Ilka Vietz
ImmobilienFachwirtin & ProfiMaklerin
Expertin für Erb- & Scheidungsimmobilien

Hugo-Häring-Str. 13, 88400 Biberach/Riss
☎ **07351 / 5777111**
✉ immo@ilkavietz.de
🌐 www.ilkavietz.de

Ilka-Vietz-ImmoeXpert

Immobilien-Service aus Profihand

Biberach, Oberschwaben, Deutschland & International

Beratung für Eigentümer & Käufer
Bewertung, Verkauf, Vermietung & Verrentung von Immobilien
Hilfe bei Erbe & im Scheidungsfall

Immobilien-Service
Energieausweis & Aufmaß-Service
Projektberatung & Aufteilung von Mehrfamilienhäuser

Wohn-/Gewerbeimmobilien & Kapitalanlagen
inklusive Denkmalimmobilien & Microapartements

Jetzt persönliche Beratung anfordern ☎ 07351 / 5777111

Was Kunden über meine Arbeit sagen

★★★★★

“ Liebe Frau Vietz, schön dass unsere Immobilie in Ihren Händen war. Ihr Fachwissen und Kompetenz tat gut und gab uns zu jeder Zeit ein sicheres Gefühl. Sie bringen Leidenschaft für die Welt der Immobilien mit und so ist es für Käufer und Verkäufer ein durch und durch angenehmes Geschäft. Danke! Ihre Maier's ”

www.ilkavietz.de

Ilka-Vietz-ImmoeXpert

Eckdaten

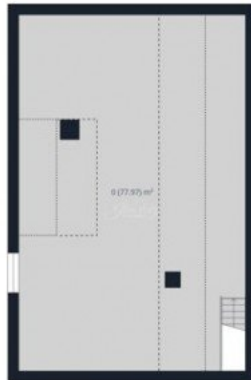
- > Einfamilienhaus
- > Berg
- > 7 Zimmer

- > 196 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2912



Erdgeschoss Gebäude 1

1. Obergeschoss Gebäude 1



2. Ober 2912-Grundriss-EG-OG-DG

Ilka Vietz
ImmoeXpert

Wohnfläche[®]

196.64 m²

Nutzfläche[®]

180.91 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV), Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



