

EXPOSÉ

Landhaus mit großem Garten - 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,-**

> 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
Schlafzimmer	4
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 Einfahrtsbereich 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 Grundstückswert 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

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:

- 5,00 % Grunderwerbsteuer
- 2,00 % Notar-/Grundbuchkosten
- 3,57 % Maklergebühren

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Berg
- > 7 Zimmer

- > 196 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2912



Vorder-/Seitenansicht



EG - Einbauküche



EG - Wohn-/Essbereich



Eingangsbereich



EG - Duschbad



Wintergarten & Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Berg
- > 7 Zimmer

- > 196 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2912



OG - Büro



Blick vom Garten zum Haus



OG - Schlafen



Haus mit Scheune



OG - Ankleide

- > 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

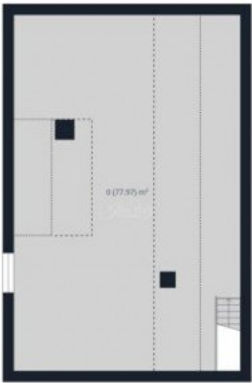
Ilka-Vietz-ImmoeXpert

- > Einfamilienhaus
- > Berg
- > 7 Zimmer

- > 196 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2912



Erdgeschoss Gebäude 1



1. Obergeschoss Gebäude 1



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



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

Eckdaten

> 7 Zimmer

> Objektnummer: 2912



Ansprechpartner:



E-Mail: exp-germany@my-onoffice.de

Gern Nachricht per WhatsApp 0160/4462098

Firmendaten:

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13
88400 Biberach an der Riss

Tel.: +49 7351 5777111
E-Mail: immo@ilkavietz.de
Internet: www.ilkavietz.de

Inhaber:
Ilka Vietz

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 243455224

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch:
Ordnungsamt der Stadt Biberach an der Riss

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK Karlsruhe, Lammstraße 13-17, 76133 Karlsruhe

Zuständige Berufskammer:
IHK Ulm, Olgastr. 95 - 101 89073 Ulm

Berufsbezeichnung:
Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik
Deutschland

Ihre Notizen:

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