

Exposé

Einfamilienhaus in Berkheim Traumhaus mit herrlichem Alpenblick



Objekt-Nr. OM-346187

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Panoramastr. 12
88450 Berkheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.479,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Allgäuer Flair und Einliegerwohnung.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet alles, was das Herz begehrt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 150 m², einem weitläufigen Grundstück von 1.479 m² und einem liebevoll angelegten Garten ist es der perfekte Ort für Familien und Investoren.

Das Holzhaus steht auf der vordersten Hügelkette am Rande des Illertals. Es bietet sowohl einen weitläufigen, unverbauten Blick über das Illertal als auch auf die Alpen - und zwar von den Schweizer Alpen im Westen über die Allgäuer Alpen bis zu den Ostalpen. Diesen wundervollen Blick kann man sowohl vom Wohnzimmer, den Schlafzimmern, von beiden Balkonen und der Terrasse genießen. Aufgrund der besonderen Lage kann dieser Blick auch in Zukunft nicht verbaut werden.

Weiterführende Infos und Bilder können Sie gerne der beigefügten Exposé-Beschreibung entnehmen.

Ausstattung

Der offene Wohn- und Essbereich mit doppeltem Kachelofen lädt zum gemütlichen Aufenthalt ein. Der doppelte Kachelofen sorgt nicht nur für Wärme und Gemütlichkeit an kalten Tagen, sondern dient auch als stilvolles Zentrum des familiären Zusammenlebens. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den Süd-Ost-Balkon und den großen überdachten Vorplatz, von wo aus Sie einen herrlichen Blick auf den Garten und einen atemberaubenden Alpenblick genießen können.

Angrenzend an das Wohn- und Esszimmer finden Sie eine große, vollausgestattete Küche mit einem direkt begehbaren Hauswirtschaftsraum und einem separaten kleinen Vorratsraum, der durch seine nördliche Ausrichtung eine kühle Lagerung von Lebensmitteln ermöglicht. Der Fußboden in der Küche ist aus fußwarmen Kork gefertigt.

Schlafzimmer Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer mit Balkon und ein weiteres kleineres Schlafzimmer, ideal als Kinder- oder Gästezimmer.

Das Badezimmer, ein besonderer Moment zum ausspannen, befindet sich im Obergeschoss. Das Badezimmer hat einen Korkfußboden und ist mit einer integrierten Sauna für 2 - 4 Personen ausgestattet. Es ist sowohl eine Dusche als auch eine große Eckbadewanne eingebaut. Im Erdgeschoss gibt es einen separaten Raum mit Dusche und Waschmöglichkeit

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Garten und Außenbereich:

Besondere Highlights sind der schöne Garten und die großzügige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Der Garten kann als Augenweide für Gartenliebhaber gestaltet werden und bietet mit seiner Terrasse und den angelegten Beeten, Sträuchern und Apfelbäumen den perfekten Ort für Entspannung und gemütliche Familienfeste im Freien sowie eine sichere Spielumgebung für Ihre Kinder.

Garage:

Eine Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

Einliegerwohnung:

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet zusätzliche Flexibilität, sei es für Gäste, Familienmitglieder oder als Büro. Die kleine Einliegerwohnung besteht aus einem Wohn-/

Esszimmer und einem Schlafzimmer, einer kleinen Küchenzeile und einem kleinen Badezimmer mit Dusche und integriertem WC und verfügt über einen eigenständigen Wohnungseingang.

Desweiteren befinden sich in dem Untergeschoss für Lagerung und Stauraum noch 3 zusätzliche Kellerräume, sowie eine Teilunterkellerung der Garage

Heizung:

Das Wohnzimmer im EG ist mit einem Kachelofen ausgestattet, der mit Holzbrennstoff von der Diele aus bestückt (beheizt) wird. Dieser ist mit einem weiteren ölbetriebenen Kachelofen im Esszimmer verbunden, der von einer zentralen Ölversorgung aus versorgt wird. Beide Kachelöfen sorgen wahlweise oder gemeinsam für eine angenehme und gemütliche Wärme. Das Obergeschoss wird in einzelnen Räumen per Warmluftschächten mit Wärme vom Kachelofen aus dem Erdgeschoss versorgt.

Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden.

Im Badezimmer im Obergeschoss ist ein Elektro-Nachtspeicher-Ofen installiert.

In der Einliegerwohnung wird ein Zimmer mit einem Öl-Ofen mit zentraler Ölversorgung beheizt.

Lage

Einzigartige Lage und nachhaltige Bauweise.

Das Haus besticht durch seine einzigartige Lage und den Charme eines Holzhauses mit roten Fensterläden. Erbaut vom Öko-Fertighaushersteller Baufritz aus Erkheim, überzeugt es durch nachhaltige Bauweise und hochwertige Materialien. Es befindet sich in einer der begehrtesten Lagen in Berkheim.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südseite mit Balkon

Exposé - Galerie



Ostseite, unten Terrasse ELW



Garten, Beet, Blick nach Süden

Exposé - Galerie



Zufahrt



Ostseite, unten Terrasse ELW

Exposé - Galerie



Garten, Beet, Alpenblick



Alpenblick bei Sonnenaufgang

Exposé - Galerie



Alpenblick bei Sonnenaufgang



Alpenblick bei Sonnenaufgang

Exposé - Galerie



Alpenblick Richtung Osten



Sonniger Balkon

Exposé - Galerie



Terrasse unter Vordach



Zufahrt

Exposé - Galerie

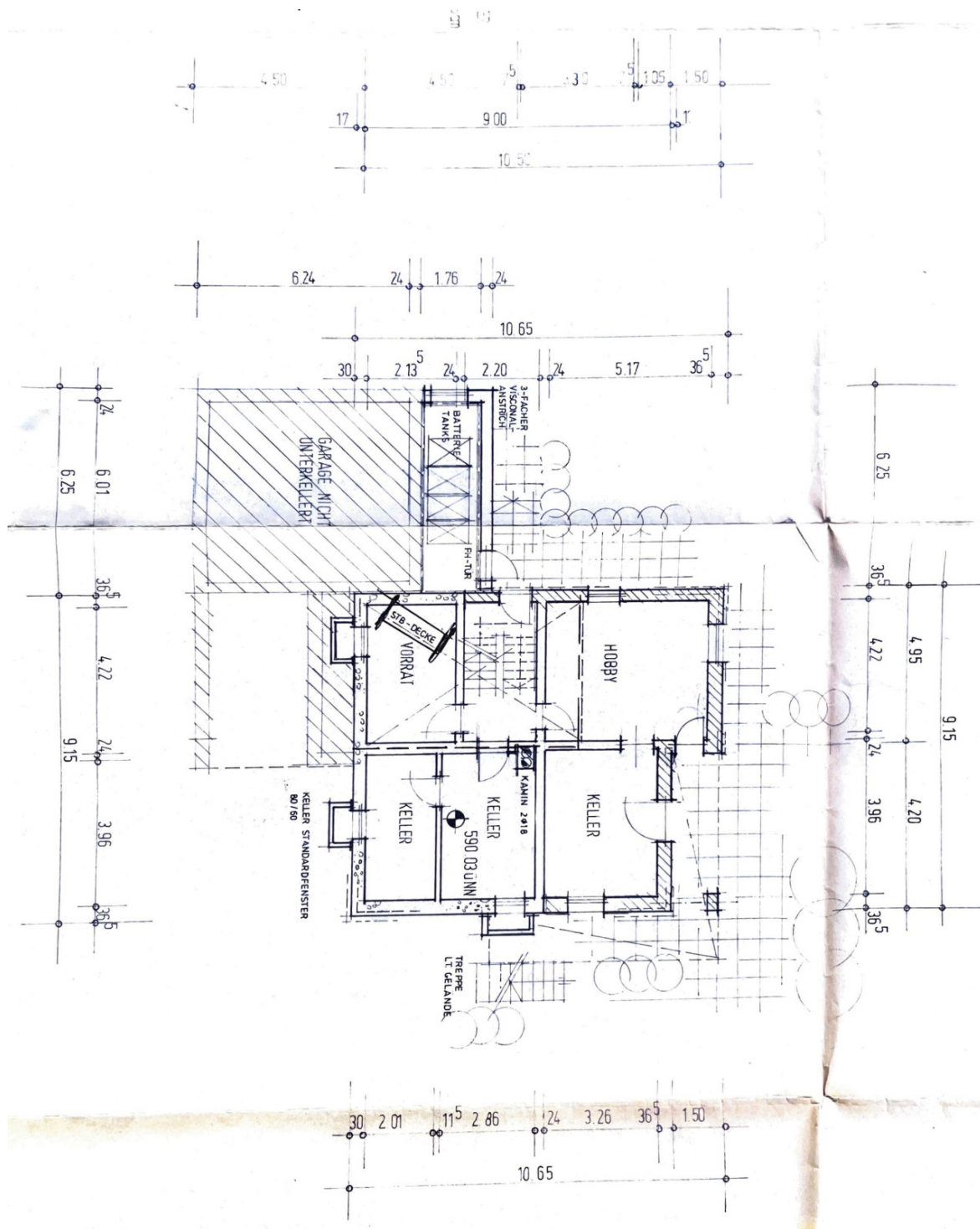


2 Kachelöfen in Wohn-/Ess-Zi

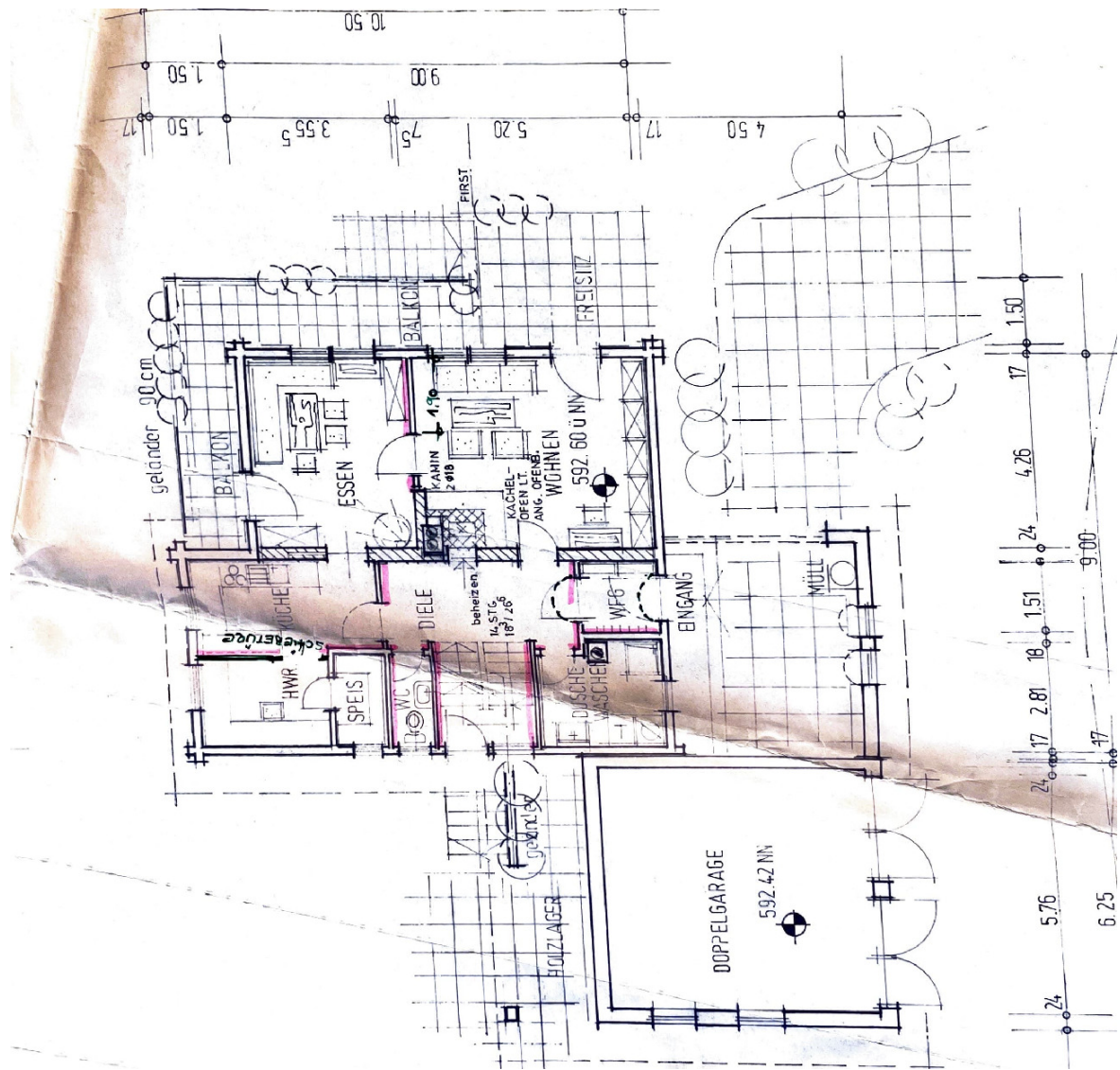


Geräumiges Wohn-/Esszimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Exposé - Anhänge

1. Expose-Beschreibung



ZUM VERKAUF

IHR TRAUM-HOLZHAUS MIT HERRLICHEM ALPENBLICK

IN BERKHEIM

KAUFPREIS

GEGEN GEBOT MEISTBIETEND

SOFORT VERFÜGBAR, PROVISIONSFREI

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

- EINFAMILIENHAUS MIT AUSGEBAUTEN KELLER
- EINZIGARTIGE LAGE
- UNVERBAUTER BLICK AUF ALLGÄUER BERGKETTE
- 150 M² WOHNFLÄCHE
- 1.479 M² GRUNDSTÜCKFLÄCHE
- 11 ZIMMER
- 3 BÄDER
- SAUNABEREICH IM OBERGESCHOSS LÄDT ZUM ENTSPANNEN EIN
- GROSSZÜGIGE TERRASSE, 2 BALKONE, WEITLÄUFIGER GARTEN
- DOPPELGARAGE, ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE

Richard Weiss



0176 22707903

panorama_eg@web.de

INHALT

1. Objekt-Eckdaten	Seite 1
2. Beschreibung der Immobilie	Seite 2
3. Beschreibung der Lage	Seite 4
4. Bilder	Seite 6
5. Seitenansichten und Pläne	Seite 9

1. OBJEKT-ECKDATEN

Objektart	Einfamilienhaus mit ausgebauten Kellerräumlichkeiten
Baujahr	Mitte 1980er Jahre
Wohnfläche (ca.)	Ca. 150 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.479 m ² (davon 350 m ² bewachsene Hanglage auf der Südseite)
Etagen	3 Etagen
Garage	2 / weitere Stellplätze vorhanden
Anzahl Zimmer	11
Energieausweis	Vorhanden Energieeffizienzklasse D, 112 kWh/(m ² a)
Ausrichtung Balkon	Süd-Ost
Ausrichtung überdachte Terasse	West
Heizung/Warmwasser	Mix
Verfügbarkeit	Sofort
Provision	Provisionsfrei

2. BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT ALLGÄUER FLAIR

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus mit ausgebauten Kellerräumlichkeiten bietet alles, was das Herz begehrt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 150 m², einem weitläufigen Grundstück von 1.479 m² und einem liebevoll angelegten Garten ist es der perfekte Ort für Familien und Investoren.

EINZIGARTIGE LAGE UND NACHHALTIGE BAUWEISE

Das Haus besticht durch seine einzigartige Lage und den Charme eines Holzhauses mit roten Fensterläden. Erbaut vom Öko-Fertighaushersteller Baufritz aus Erkheim, überzeugt es durch nachhaltige Bauweise und hochwertige Materialien. Es befindet sich in einer der begehrtesten Lagen in Berkheim.

WOHN- UND ESSBEREICH

Der offene Wohn- und Essbereich mit doppeltem Kachelofen lädt zu gemütlichen Abenden ein. Ein doppelter Kachelofen sorgt nicht nur für Wärme und Gemütlichkeit an kalten Tagen, sondern dient auch als stilvolles Zentrum des familiären Zusammenlebens. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den Süd-Ost-Balkon und den großen überdachten Vorplatz, von wo aus Sie einen herrlichen Blick auf den Garten und einen atemberaubenden Alpenblick genießen können.

KÜCHE UND AUSSTATTUNG

Angrenzend an das Wohn- und Esszimmer finden Sie eine große, vollausgestattete Küche mit einem direkt begehbaren Hauswirtschaftsraum und einem separaten kleinen Vorratsraum, der durch seine nördliche Ausrichtung eine kühle Lagerung von Lebensmitteln ermöglicht. Der Fußboden in der Küche ist aus fußwarmen Kork gefertigt.

SCHLAFZIMMER

Im Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer mit Süd-Balkon und ein weiteres kleineres Schlafzimmer, ideal als Kinder- oder Gästezimmer.

BADEZIMMER

Ein besonderes Highlight im Obergeschoss ist das Badezimmer mit Korkfußboden und einer integrierten Sauna für 3 – 4 Personen. Es ist sowohl eine Dusche als auch eine große Eckbadewanne eingebaut. Im Erdgeschoss gibt es einen separaten Raum mit Dusche und Waschmöglichkeit.

2. BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE

AUSGEBAUTE KELLERRÄUME

Zusätzliche Räumlichkeiten im Kellergeschoss bieten weitere Flexibilität, sei es für Gäste, Familienmitglieder, als Hobbyraum, Büro oder als zukünftige separate Einliegerwohnung. Die ausgebauten Kellerräumlichkeiten bestehen aus zwei Schlafzimmern, einer kleinen Küchenzeile, einem kleinen Badezimmer mit Dusche und integriertem WC und verfügen über einen eigenständigen Außeneingang.

HEIZUNG

Das Wohnzimmer ist mit einem Kachelofen ausgestattet, der mit Holzbrennstoff von der Diele aus bestückt (beheizt) wird. Dieser ist mit einem weiteren ölbetriebenen Kachelofen im Esszimmer verbunden, der von einer zentralen Ölversorgung aus versorgt wird. Beide Kachelöfen sorgen wahlweise oder gemeinsam für eine angenehme und gemütliche Wärme. Das Obergeschoss wird in einzelnen Räumen per Warmluftschächten mit Wärme vom Kachelofen aus dem Erdgeschoss versorgt. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden. Im Badezimmer im Obergeschoss ist ein Elektro-Nachtspeicher-Ofen installiert. In den ausgebauten Kellerräumen wird ein Zimmer mit einem Öl-Ofen (zentrale Ölversorgung) beheizt.

DOPPELGARAGE, KELLER UND RÄUMLICHKEITEN FÜR ABSTELLZWECKE

Eine große Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Das Haus verfügt über 3 Kellerräume und einem Tankraum sowie einen, über eine Deckenschiebeleiter begehbaren, Dachraum für Abstellzwecke. Reichlich Stauraum finden Sie auch in der Garage, sowie im Innenraum des Garagendaches der über eine Deckenschiebeleiter erreichbar ist. Ein überdachter Außen-Holzlager-Platz rundet die Staumöglichkeiten ab.

GARTEN UND AUSSENBEREICH

Besondere Highlights sind der schöne Garten und die großzügige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Der Garten kann als Augenweide für Gartenliebhaber gestaltet werden und bietet mit seiner Terrasse und den angelegten Beeten, Sträuchern und Apfelbäumen den perfekten Ort für Entspannung und gemütliche Familienfeste im Freien sowie eine sichere Spielumgebung für Ihre Kinder.

3. BESCHREIBUNG DER LAGE

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Berkheim, einer charmanten Gemeinde im Osten des Landkreises Biberach, gelegen im malerischen Illertal in Baden-Württemberg. Mit einer Bevölkerung von etwa 2.900 Einwohnern bietet Berkheim eine ruhige und naturverbundene Lebensweise.

LAGE MIT PRIVATSPHÄRE

Die Lage des Hauses am besten Aussichtspunkt der Gemeinde Berkheim in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) garantiert Ruhe und Abgeschiedenheit, fernab vom städtischen Trubel. Es bietet eine sichere Spielumgebung für Kinder auf dem eigenen Gelände oder auf dem nur 5 Minuten entfernten gemeindlichen Kinderspielplatz. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Kindergarten, die Grundschule sowie die Turn- und Festhalle der Gemeinde Berkheim. Trotz der ruhigen Lage ist das Haus zentrumsnah gelegen, mit Bäcker, Schule und weiteren Einrichtungen in der Nähe.

INFRASTRUKTUR

Berkheim bietet eine hervorragende Infrastruktur mit schnellen Verbindungen zu den umliegenden Städten. Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an größere Städte und den damit verbundenen Arbeitsmarkt ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem in die umliegenden Orte gelangen können.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

In Berkheim und den umliegenden Gemeinden finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte wie EDEKA, REWE, Lidl und Aldi sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Zudem gibt es lokale Geschäfte, die eine Vielzahl von Produkten anbieten.

BERUFLICHE MÖGLICHKEITEN

Berkheim und die Region bieten vielfältige berufliche Möglichkeiten. In der näheren Umgebung gibt es zahlreiche Unternehmen und Betriebe, die Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen anbieten. Besonders in den Bereichen Industrie, Handwerk, Produktion und Dienstleistungen gibt es viele Jobangebote.

3. BESCHREIBUNG DER LAGE

GEOGRAPHIE

Berkheim liegt in der Region Donau-Iller, etwa 8 Kilometer westlich von Memmingen im Allgäu. Die Gemeinde ist von einer reizvollen Landschaft mit Hügeln und Wäldern umgeben, die zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Die Höhenlage von 569 m ü. NHN bietet eine beeindruckende Aussicht auf die Allgäuer Bergkette.

KULTUR UND GEMEINSCHAFT

Das Gemeindeleben wird durch ein aktives Vereinsleben und ausgezeichnete Kinderbetreuung bereichert. Berkheim hat kulturell viel zu bieten und liegt an der Oberschwäbischen Barockstraße, die zahlreiche historische Bauwerke und Sehenswürdigkeiten umfasst. Das Kloster Bonlanden und der Krippenweg sind nur einige der kulturellen Highlights. Zudem gibt es regelmäßig Veranstaltungen und Feste, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

UMLIEGENDE STÄDTE

Berkheim ist gut gelegen, um schnell größere Städte zu erreichen. Memmingen ist nur etwa acht Kilometer entfernt und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und berufliche Chancen. Weitere nahegelegene Städte sind Ulm (ca. 55 km), Kempten (ca. 47 km), Biberach an der Riß (ca. 25 km) und Ravensburg (ca. 60 km), die ebenfalls eine Vielzahl von Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten bieten.

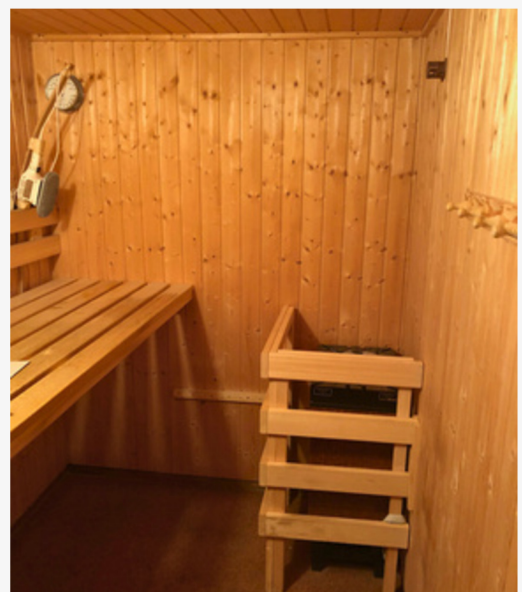
4. BILDER



4. BILDER

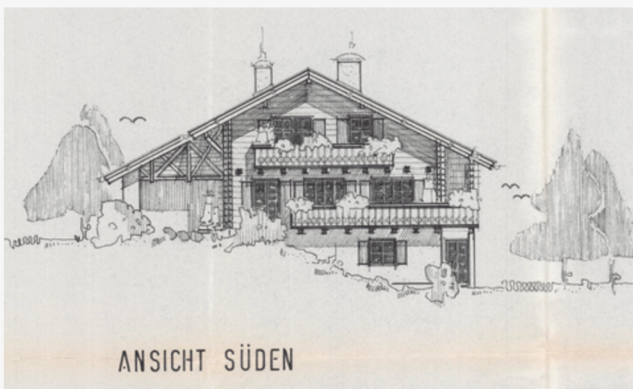
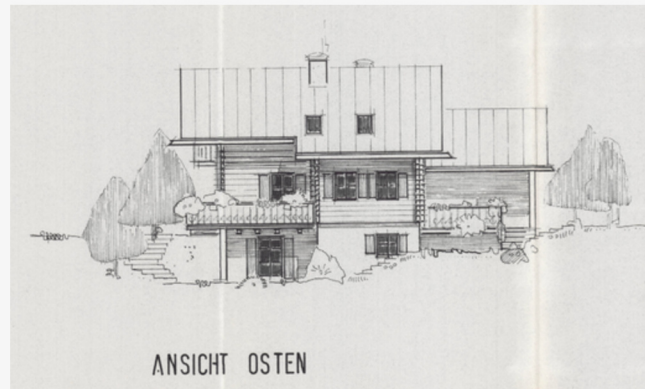
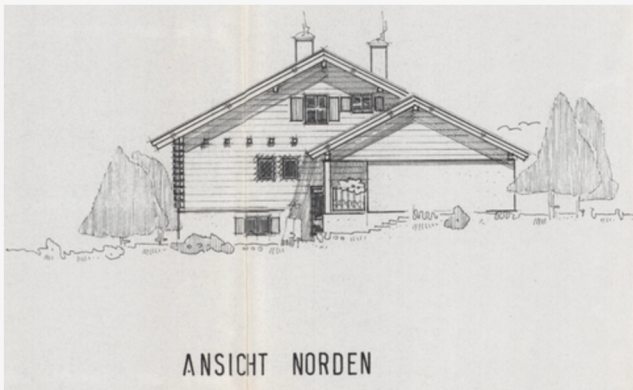
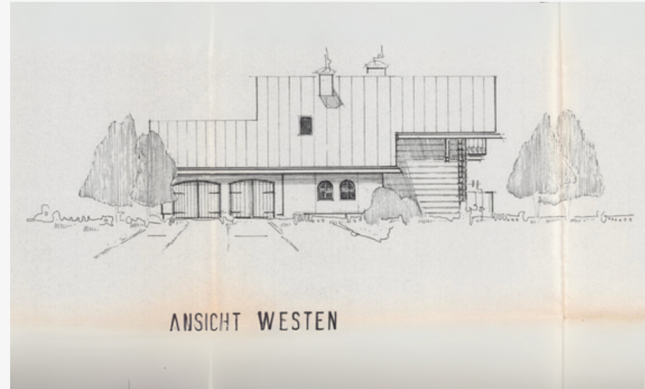


4. BILDER



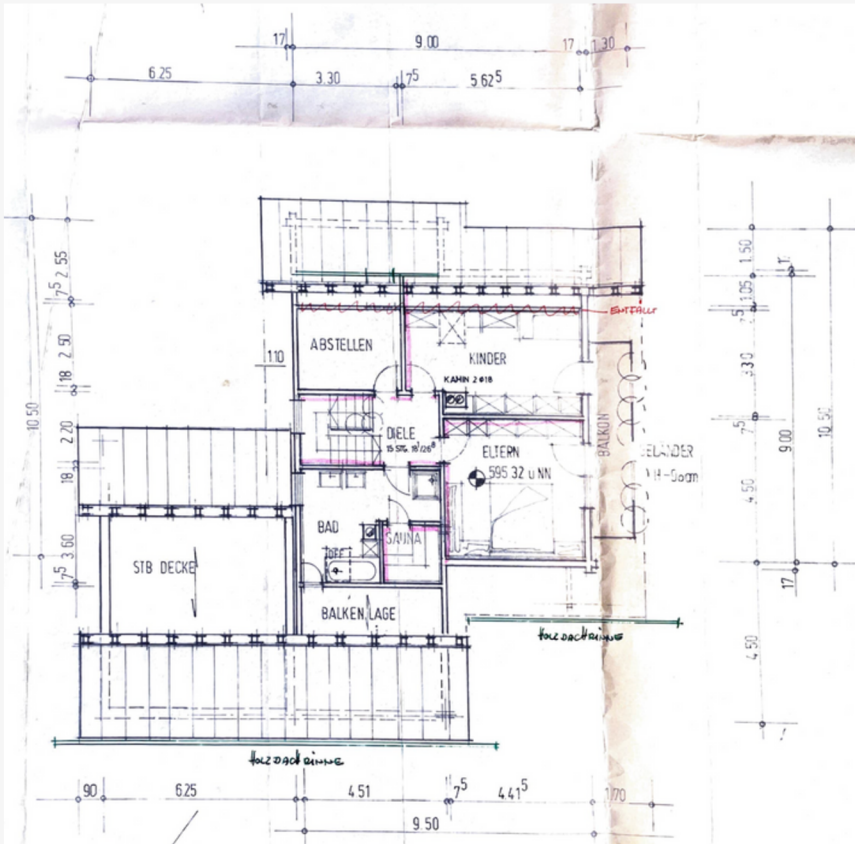
5. SEITENANSICHTEN UND PLÄNE

SEITENANSICHTEN

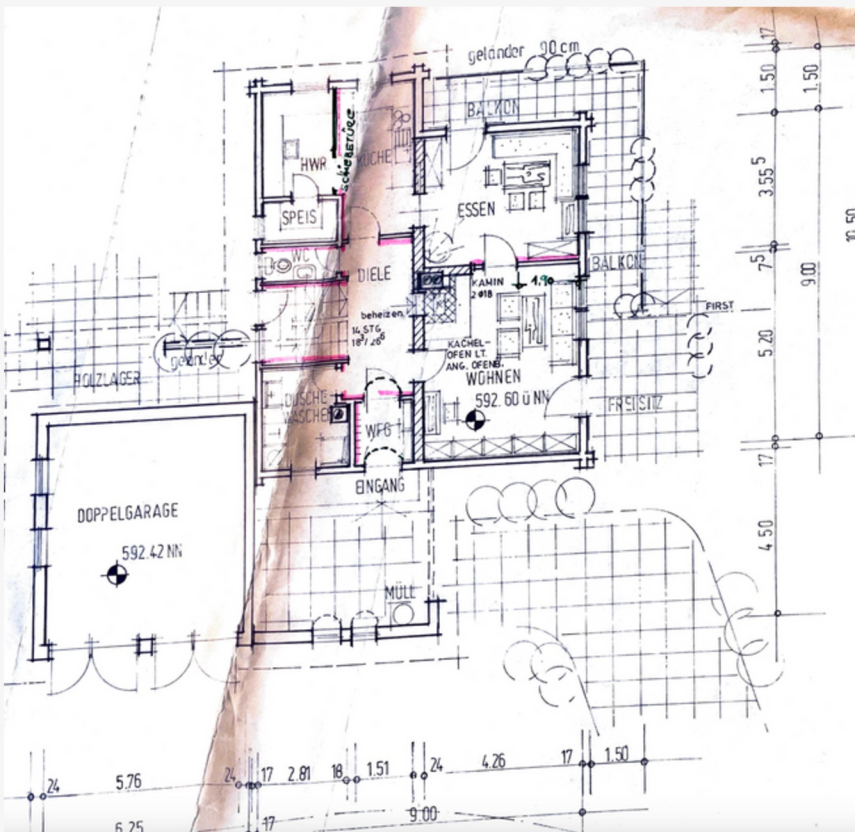


5. SEITENANSICHTEN UND PLÄNE

GRUNDRISS



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

