

# Exposé

## Einfamilienhaus in Moosburg Familienparadies mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-457752

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **620.000 €**

88422 Moosburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	948,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	147,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Wohnhaus wurde in hochqualitativer Fertigbauweise aus Deutschland in 1982 errichtet.

Ein kompletter Innenumbau und Sanierung folgte im Jahr 2020. Die Terrasse und der Carport wurde aus massivem Vollholz in 2021 bzw. 2023 dazugebaut.

Hier treffen moderne Ausstattung, durchdachte Details und gemütliche Atmosphäre genau den Punkt, den Familien suchen.

## Ausstattung

Modernisierungsmaßnahmen im Überblick (2020)

Umfassende Modernisierung des Innenbereichs mit Fokus auf Wohnqualität und zeitgemäßes Wohnen

Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge sowie aller Innentüren für ein einheitliches, modernes Gesamtbild

Optimierung der Raumaufteilung durch gezieltes Versetzen einzelner Wände – entstanden ist ein offenes, familienfreundliches Wohnkonzept

Hochwertige, maßgefertigte Schreinerküche  
durchdachte Planung  
moderne Markengeräte

Vollständige Neugestaltung beider Badezimmer  
hochwertige Fliesen und moderne Sanitärausstattung

Familienbad im Obergeschoss mit:

Doppelwaschbecken

XXL-Badewanne

bodengleicher Walk-in-Dusche mit Regendusche

Teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen

Integration moderner Beleuchtungselemente (u. a. Spotlights) für eine angenehme Wohnatmosphäre

Heizung und Energie:

Pelletheizung (Einbau 2009) – effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung

Zentrale Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage

Beheizung der Räume über klassische Heizkörper

Großteil der Heizkörper mit smarten Thermostaten (Eve Thermo)

ausgestattet

Steuerung bequem per Smartphone möglich

Photovoltaikanlage mit Speicher

1. nachhaltige Stromerzeugung direkt am Haus
2. optimierte Nutzung durch Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms
3. Wallbox in der Garage für komfortables Laden eines Elektrofahrzeugs

Durch die Kombination aus nachhaltiger Heiztechnik, eigener Stromerzeugung und moderner Steuerung bietet das Haus eine zukunftsorientierte und effiziente Energielösung.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Gemeinde Moosburg liegt in Baden-Württemberg im Landkreis Biberach, ungefähr 20 km westlich von der Kreisstadt Biberach an der Riß entfernt. Moosburg grenzt an den Rand des Naturschutzgebietes Federsee an.

Derzeit hat Moosburg ca. 220 Einwohner.

Die Kinder aus Moosburg besuchen Kindergarten und Schule in den Umliegenden Gemeinden und Städten. Zum Beispiel in Betzenweiler (3 km entfernt), in Alleshausen (3 km entfernt) oder in Bad Buchau (3 km entfernt).

Bad Buchau ist bekannt für seine wunderschöne Therme. Fachärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zu finden.

Die eiszeitlich entstandene Federseemoor bietet eine seltene Kombination aus See, Schilfwäldern und naturbelassenen Moosurwäldern, und lässt sich wunderbar die Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt entdecken oder einfach die Ruhe genießen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Traumgarten für Kinder

# Exposé - Galerie



Große Terrasse mit Sauna



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Garten Straßenseite

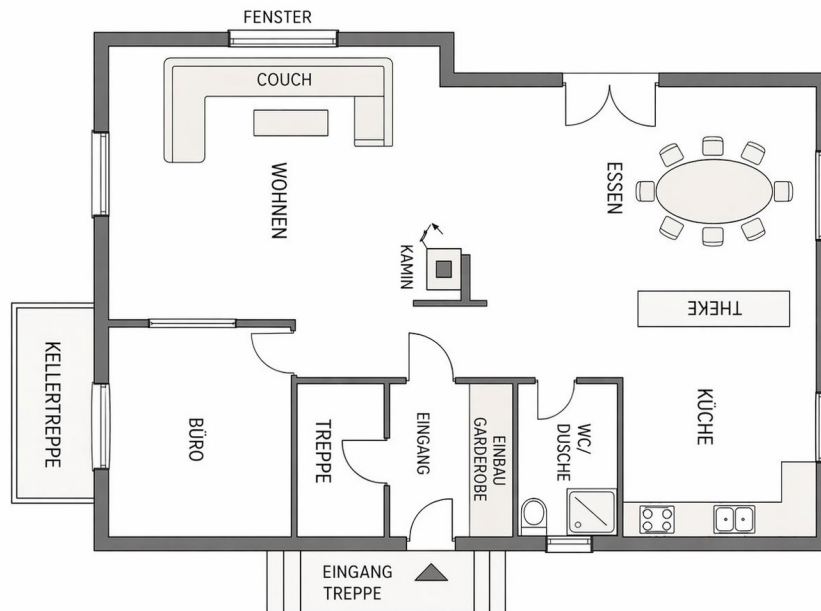


Garten mit Blick ins Ried

# Exposé - Galerie

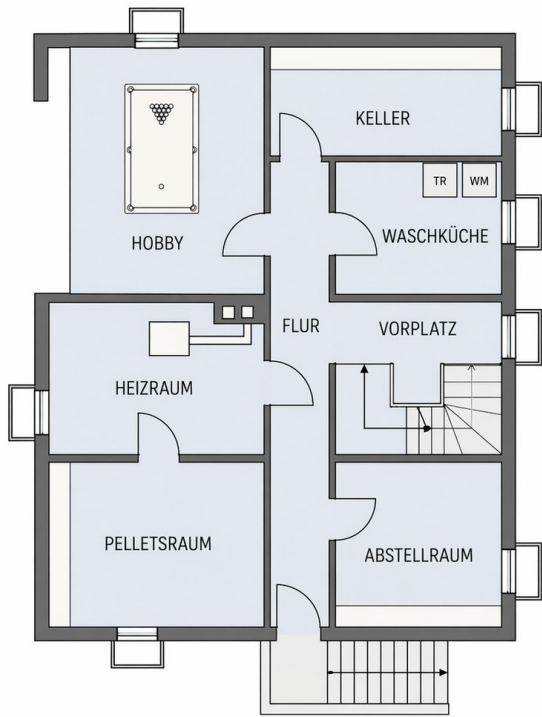


Kinderzimmer

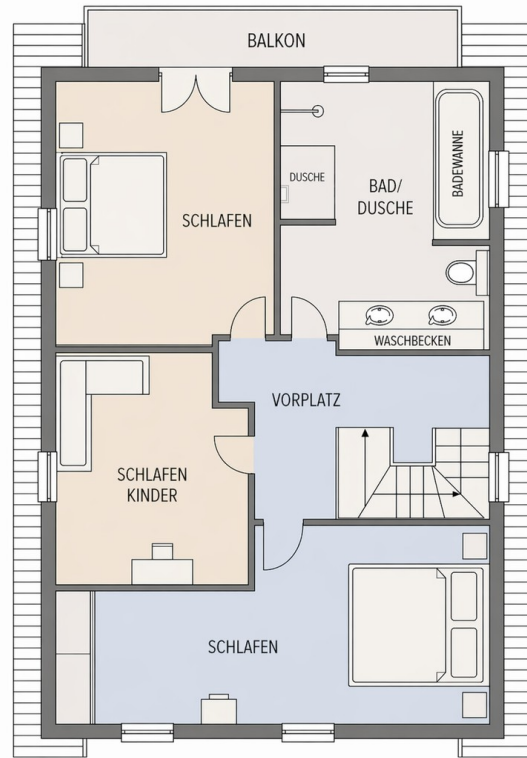


Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Keller



Obergeschoss



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Garten Seitenansicht



Sonnenaufgang aus dem Garten

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose



88422 MOOSBURG

# FAMILIENPARADIES

mit großem Garten  
Ruhe, Raum und Lebensqualität am Federsee

# Lagebeschreibung

Die Gemeinde Moosburg liegt in Baden-Württemberg im Landkreis Biberach, ungefähr 20 km westlich von der Kreisstadt Biberach an der Riß entfernt. Moosburg grenzt an den Rand des Naturschutzgebietes Federsee an.

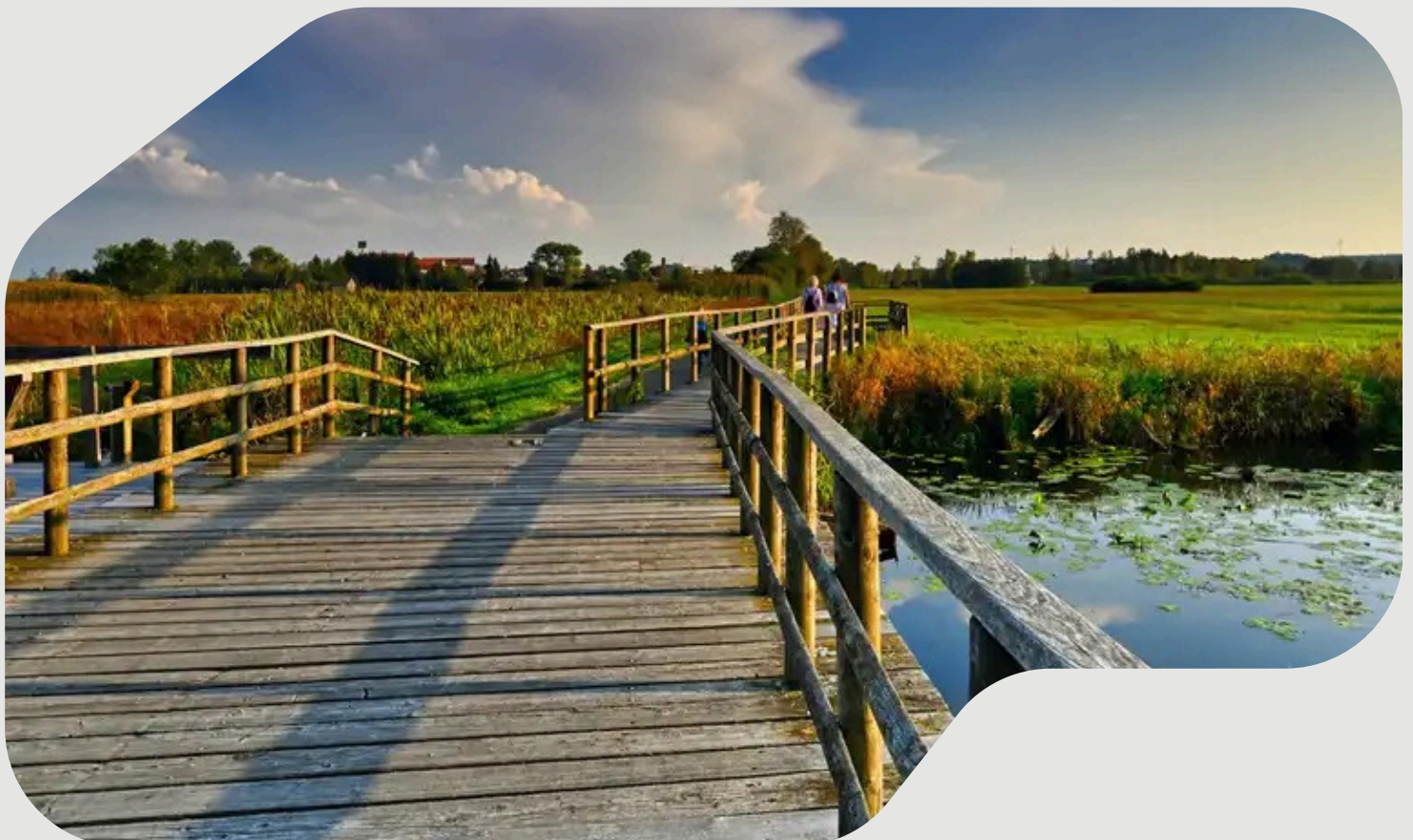
Derzeit hat Moosburg ca. 220 Einwohner.

Die Kinder aus Moosburg besuchen Kindergarten und Schule in den Umliegenden Gemeinden und Städten. Zum Beispiel in Betzenweiler (3 km entfernt), in Alleshäusern (3 km entfernt) oder in Bad Buchau (3 km entfernt).

Bad Buchau ist bekannt für seine wunderschöne Therme. Fachärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zu finden.

Die eiszeitlich entstandene Federseemoor bietet eine seltene Kombination aus See, Schilfwäldern und naturbelassenen Moosurwäldern, und lässt sich wunderbar die Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt entdecken oder einfach die Ruhe genießen.

*Aufwachsen, wo andere Urlaub machen.  
Natur, Ruhe und Sicherheit – und trotzdem alles, was  
Familien brauchen, nur wenige Minuten entfernt.*



# Zuhause ist, wo man die Seele baumeln lassen kann



Dieses gemütliche Wohnhaus wurde in hochqualitativer Fertigbauweise aus Deutschland in 1982 errichtet. Ein kompletter Innenumbau und Sanierung folgte im Jahr 2020.

Die Terrasse und der Carport wurde aus massivem Vollholz in 2021 bzw. 2023 dazugebaut. Hier treffen moderne Ausstattung, durchdachte Details und gemütliche Atmosphäre genau den Punkt, den Familien suchen.

## Das Wichtigste

<b>OBJEKTART:</b>	<b>FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS</b>
<b>KAUFPREIS:</b>	<b>620.000,- €</b>
<b>BEZUGSFREI:</b>	<b>NACH ABSPRACHE</b>
<b>MAKLER:</b>	<b>OHNE MAKLER/PROVISIONSFREI</b>
<b>WOHNFLÄCHE:</b>	<b>147M<sup>2</sup></b>
<b>GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:</b>	<b>948M<sup>2</sup></b>
<b>NUTZFLÄCHE:</b>	<b>58M<sup>2</sup></b>
<b>ZIMMER:</b>	<b>5</b>
<b>BAUJAHR:</b>	<b>1982</b>
<b>MODERNISIERUNG:</b>	<b>2020</b>
<b>ENERGIEEFFIZIENZKLASSE (PELLETHEIZUNG):</b>	<b>D</b>
<b>PV ANLAGE MIT SPEICHER+ WALLBOX</b>	
<b>KOMPLETT UMZÄUNT MIT AUTOMATISCHEM TOR</b>	
<b>KELLER INKL. WASCHKÜCHE</b>	
<b>BALKON</b>	
<b>KACHELOFEN IM WOHNBEREICH</b>	
<b>TERRASSE INKL. SAUNA:</b>	<b>38M<sup>2</sup></b>
<b>GRILLPLATZ MIT FEUERSTELLE</b>	
<b>GERÄTESCHUPPEN</b>	
<b>GARAGE:</b>	<b>DOPPELGARAGE</b>
<b>CARPORT MIT LAGER:</b>	<b>2 STELLPLÄTZE + LAGER 16M<sup>2</sup></b>





Schauen Sie sich um,  
es könnte Ihr neues  
Zuhause sein





## Perfekt auf die Bedürfnisse junger Familien zugeschnitten

Schon beim Ankommen entsteht ein Gefühl von Weite und Ruhe. Großzügige Flächen bieten Platz für Fahrzeuge, Gäste und ein entspanntes Ankommen im eigenen Zuhause – ein Ort, der Freiraum schafft.

Diese Großzügigkeit setzt sich im Garten fort. Ein geschützter Bereich, in dem Kinder unbeschwert spielen und aufwachsen können – ruhig und direkt vor der Haustür. Ob im Schatten der Bäume oder beim Spielen im Grünen: Hier entsteht echte gemeinsame Zeit.

Ein Zuhause, das Raum gibt – für Leben und bleibende Erinnerungen.



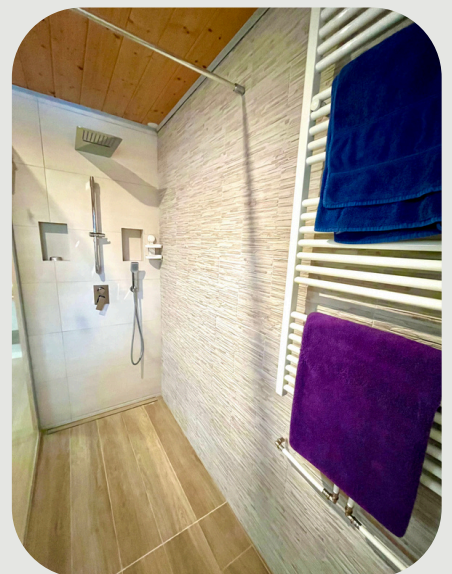
## ERDGESCHOSS

*Der Mittelpunkt des Familienlebens.  
Offen, hell und verbunden – hier entstehen gemeinsame  
Momente, die bleiben.*



# Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer und großes Familienbadezimmer für perfekte Rückzugsmöglichkeiten

*Eine Oase für jedes Familienmitglied. Genug Raum für Privatsphäre – und gleichzeitig Nähe, wenn sie gebraucht wird.*



TERASSE & GARTEN

# Viel Raum und Platz zum Toben und Relaxen

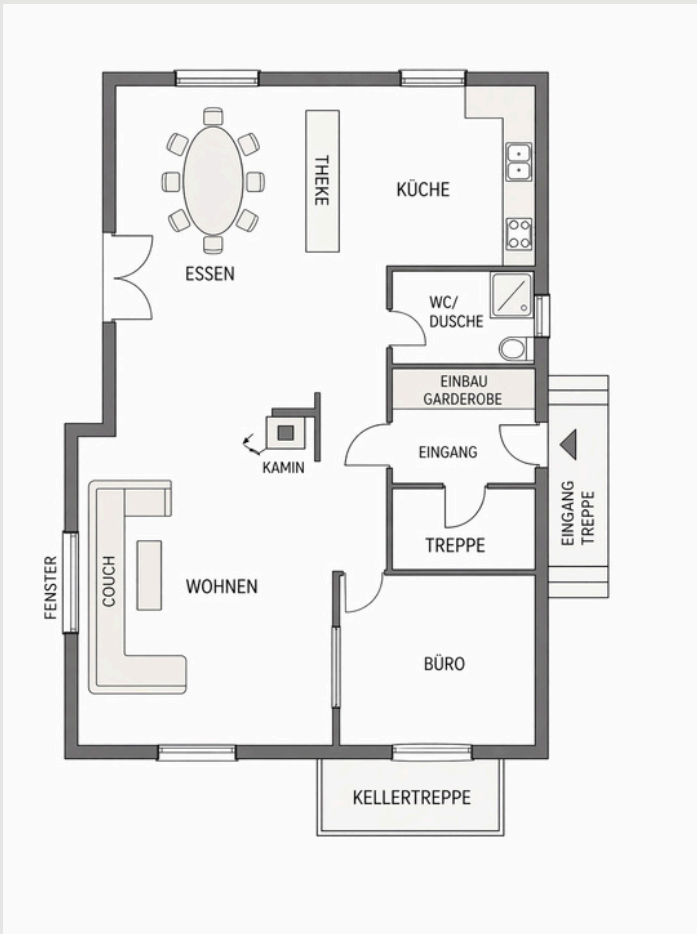


Urlaub im eigenen  
Zuhause.  
Entspannen, genießen,  
zusammen sein – jeden  
Tag ein Stück  
Lebensqualität mehr.

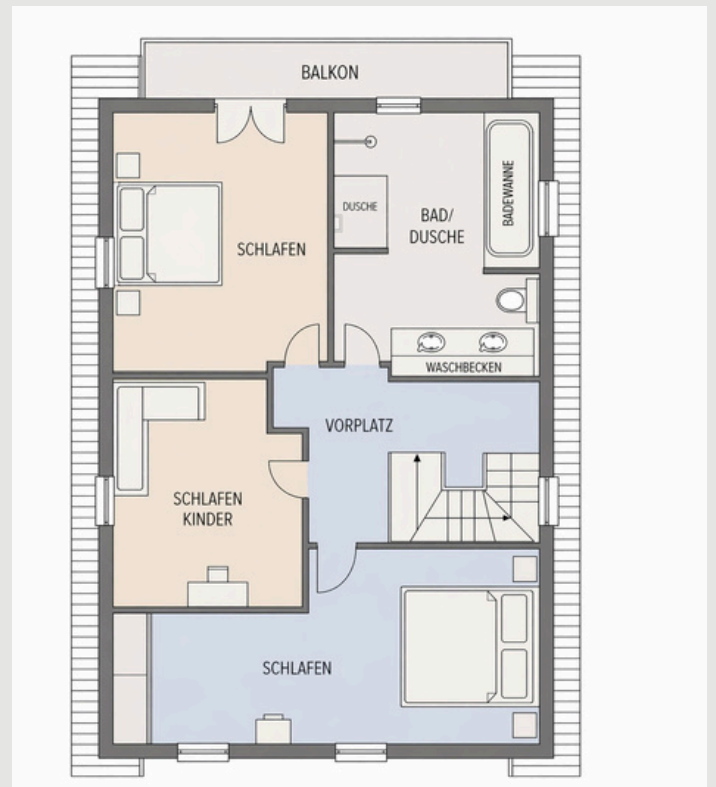


# Der Grundriss

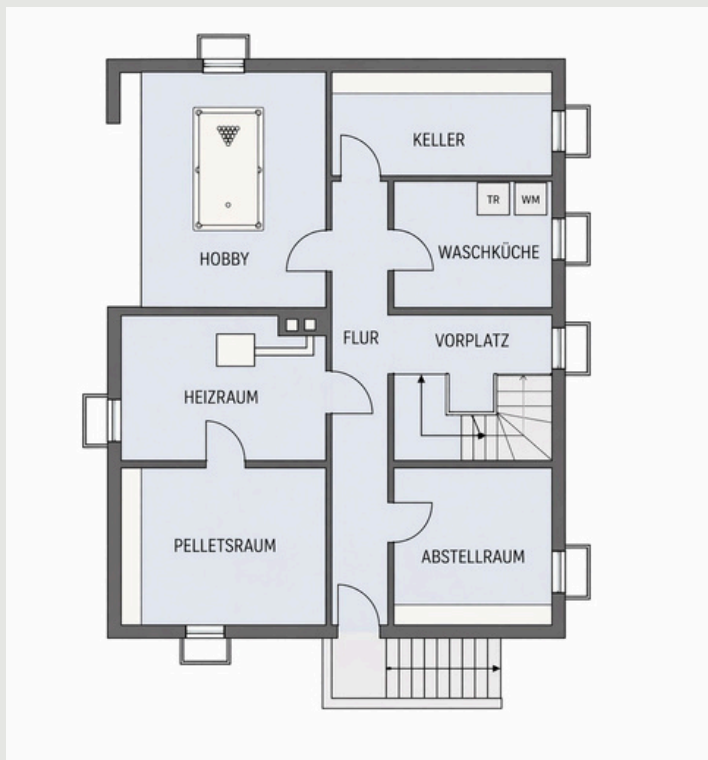
## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



## KELLER



# Daten und Fakten

## **Modernisierungsmaßnahmen im Überblick (2020)**

- Umfassende Modernisierung des Innenbereichs mit Fokus auf Wohnqualität und zeitgemäßes Wohnen
- Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge sowie aller Innentüren für ein einheitliches, modernes Gesamtbild
- Optimierung der Raumaufteilung durch gezieltes Versetzen einzelner Wände – entstanden ist ein offenes, familienfreundliches Wohnkonzept
- Hochwertige, maßgefertigte Schreinerküche
  - durchdachte Planung
  - moderne Markengeräte
- Vollständige Neugestaltung beider Badezimmer
  - hochwertige Fliesen und moderne Sanitärausstattung
  - Familienbad im Obergeschoss mit:
    - Doppelwaschbecken
    - XXL-Badewanne
    - bodengleicher Walk-in-Dusche mit Regendusche
- Teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen
- Integration moderner Beleuchtungselemente (u. a. Spotlights) für eine angenehme Wohnatmosphäre

## **Heizung und Energie:**

- Pelletheizung (Einbau 2009) – effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung
- Zentrale Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage
- Beheizung der Räume über klassische Heizkörper
- Großteil der Heizkörper mit smarten Thermostaten (Eve Thermo) ausgestattet
- Steuerung bequem per Smartphone möglich
- Photovoltaikanlage mit Speicher
  1. nachhaltige Stromerzeugung direkt am Haus
  2. optimierte Nutzung durch Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms
  3. Wallbox in der Garage für komfortables Laden eines Elektrofahrzeugs

Durch die Kombination aus nachhaltiger Heiztechnik, eigener Stromerzeugung und moderner Steuerung bietet das Haus eine zukunftsorientierte und effiziente Energielösung.

# Kontakt

Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem besonderen Zuhause.

Dieses Haus richtet sich an Familien oder Menschen, die bewusst Ruhe, Natur und langfristige Lebensqualität suchen.

Auf Wunsch kann das Haus – nach Absprache – ganz oder teilweise möbliert übernommen werden. Dadurch ist ein besonders unkomplizierter und schneller Einzug möglich.

Um jedem Interessenten die Aufmerksamkeit zu geben, die dieses Zuhause verdient, vergeben wir Besichtigungstermine ausschließlich nach persönlichem telefonischem Austausch und bei ernsthaftem Kaufinteresse.

Wir bitten daher um eine kurze Vorstellung Ihrer aktuellen Lebenssituation bei Ihrer Anfrage per Email.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen, denn ein Zuhause wie dieses ist in dieser Lage nur selten verfügbar!

Email: [haus.moosburg88422@gmail.com](mailto:haus.moosburg88422@gmail.com)