



89297 Roggenburg

1.250.000 €  
Bezugsfrei ab Februar 2023

© 2023 J&J Real Estate GmbH

# Einzigartiges voll möbliertes Einfamilienhaus





Eine hochwertige Immobilie in zeitlosem Stil. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein gehobenes und exklusiv ausgestattetes Einfamilienhaus, dem eine großzügige Einliegerwohnung und ein großer Garten angehört. Die Wohnfläche erstreckt sich hierbei über zwei Ebenen und beläuft sich einschließlich Keller insgesamt auf rund 430 m<sup>2</sup>. Aufgrund des offenen Raumcharakters, der gehobenen Innenausstattung sowie der zeitlosen Architektur zeichnet sich das Innere der Immobilie durch ein sehr harmonisches Ambiente aus. Dieser außergewöhnliche Charakter wird zugleich durch die integrierte LED-Beleuchtung im ganzen Haus unterstrichen.

Insgesamt gehören dem Wohnbereich sieben großzügige Zimmer an. Durch die freizügige Anlage bietet die Immobilie deshalb die besonderen Möglichkeit, das familiäre Zusammenleben mit einem ungestörten Arbeitsumfeld zu kombinieren. Vervollständigt wird das Objekt durch das 1705 m<sup>2</sup> große Grundstück. Dieses befindet sich am Ortsrand angrenzend an ein Wasserschutzgebiet. Aufgrund dieser einzigartigen Lage am Wasserschutzgebiet ist die Aussicht auf Wald und Wiesen unverbaubar und bietet den neuen Eigentümern in den Sommermonaten einen perfekten Erholungsraum.





#### Ausstattung

- Inklusive Möbel und Einrichtung
- Erdwärmepumpe mit Solekreis
- Kombierter Warmwasserspeicher mit Solareinspeisung
- Fussbodenheizung mit 0,5 Grad Einstellschritten per Touchscreen in jedem Raum
- Feinsteinzeugfliesen und Granit im kompletten Wohnbereich
- gemietete Photovoltaikanlage
- Zentralstaubsauganlage im ganzen Haus
- Lüftungsanlage
- Enthärtungsanlage für das Brauchwasser
- Innendämmte Ziegel 420mm
- Kunststoffenster 3-fach verglast und chrombedampft von Rehau mit elektrischen Jalousien und integrierten Fliegengittern
- Doppelgarage mit Dachboden und 2 extra Stellplätzen für die zweite Wohnung
- Küche mit Kochinsel und Marmorarbeitsplatten
- LED-Beleuchtung im ganzen Haus
- 2 Terrassen
- Aufdach- und Zwischensparrendämmung
- Zisterne mit integrierter Pumpe
- Im Boden versenkte Badewanne 180x80cm, begehbare Dusche
- Ausgebauter Keller mit Hobbyraum und Billardtisch
- direkter Zugang von der Garage ins Haus
- Garage ausgestattet mit hochwertigen Hörmann Toren
- Mähroboter
- Gartengeräte
- Gartenhütte

#### Lage

Dieses Objekt mit einer unvergleichlichen Wohn- und Lebensqualität befindet sich eingebettet zwischen Wiesen und Wäldern, in der Ortschaft Biberach. Biberach ist ein Teilort von Roggenburg. In nur 10 Autominuten ist die Stadt Weißenhorn zu erreichen. Weißenhorn ist eine historische Stadt die sich in den letzten Jahren zu einem expandierenden Gewerbe- und Wirtschaftsstandort entwickelt hat. Öffentliche Verkehrsmittel, verschiedene Kindergärten und Schulen, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso vorhanden. Ein naheliegender Anschluss an die Autobahn A7 sowie an die Autobahn A8 sorgen für eine gute Anbindung an den Fernverkehr. Über die Bahnstrecke Ulm-Senden-Weißenhorn ist das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm mit dem ÖPNV in knapp 25 Minuten zu erreichen. Das ausgebaute Radwegenetz ergänzt das ökologische Mobilitätsangebot.

#### Sonstiges

Das Haus wird komplett möbliert verkauft. Die Einliegerwohnung war für 940,- warm vermietet und ist ab sofort frei. Das Objekt kann ab Februar 2023 nach Absprache bezogen werden. Weitere Bilder auf Anfrage. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht und basieren auf den uns vorliegenden Informationen und Unterlagen.



89297 Roggenburg

1.250.000 €  
Bezugsfrei ab Februar 2023

© 2023 J&J Real Estate GmbH

# Einzigartiges voll möbliertes Einfamilienhaus

## Interessiert?

[info@jjre.eu](mailto:info@jjre.eu)

[www.jjre.eu](http://www.jjre.eu)

**Makler**

Jochen Maier  
Jirka Lisewski