

**Exklusive Landhaus-Villa im Landhausstil nahe
Mindelheim – Großzügiges Anwesen mit Weinkeller &
Wintergarten**



Esszimmer

Objektnummer: 628

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Deutschland
PLZ/Ort:	87745 Eppishausen
Baujahr:	2012
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	437,00 m ²
Nutzfläche:	680,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co
Alter Platz 1
9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung

Luxuriöse, barrierefreie Villa auf **1.114 m² Grundstück** in ruhiger, naturnaher Lage bei Mindelheim (Unterallgäu). Ca. **437 m² Wohnfläche**, drei Einheiten (Haupthaus, Nebenwohnung, Wintergarten), Aufzug, Wintergarten, handgefertigte Kachelöfen, Weinkeller / Wellnessbereich, elegante Holzelemente. Ideal für Familien, Mehrgenerationen oder repräsentatives Wohnen.

Lagebeschreibung

Das Anwesen befindet sich in der Umgebung der **Kreisstadt Mindelheim** im oberbayerisch-schwäbischen Landkreis Unterallgäu. Mindelheim liegt im Mindeltal, hat rund 16.200 Einwohner (Stand Ende 2023) und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden: über die Autobahn A96 (München – Lindau) sowie die Bahnlinie München–Lindau / Mittelschwabenbahn.

Die ruhige Lage des Anwesens garantiert ländliche Idylle, gleichzeitig sind die Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung von Mindelheim komfortabel erreichbar. In Mindelheim selbst finden Sie ein vielfältiges Einzelhandelsangebot, eine charmante Altstadt, kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die Mindelburg oder die Jesuitenkirche Mariä Verkündigung.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität: Natur- und Radwege, ruhige Straßen und eine behagliche, naturnahe Wohnatmosphäre. Der Flughafen „Allgäu Airport“ bei Memmingen ist in kurzer Zeit erreichbar, was auch Pendlern und Vielreisenden zugutekommt.

Objektbeschreibung

Allgemeines

Auf einem **1.114 m²** großen Grundstück erhebt sich diese sehr großzügige Villa auf insgesamt ca. **437 m² Wohnfläche**. Zusätzlich stehen Nutzflächen von ca. **680 m²** zur Verfügung, darunter Kellerräume, Technikflächen, Garage und ein stilvoller Weinkeller / Wellnessbereich.

Ein Personenaufzug verbindet die Ebenen barrierefrei; eine Wendeltreppe aus Eichenholz führt elegant durch das Haus. Die Ausstattung ist hochwertig: Vollholz-Möbel im Eingangsbereich, handgeschmiedete Kronleuchter und Wandlampen, Solnhofener Platten im Flur, Altholzboden im Dachgeschoss.

Erdgeschoss (Details & Flächen)

- Der **große Eingangsbereich** (ca. 14,49 m²) empfängt mit Vollholz-Garderobe, viel Stauraum für Schuhe und elegante Einrichtung aus Massivholz.
- Über den zentralen Flur (mit Aufzug und Wendeltreppe) gelangen Sie ins **Haupthaus** (ca. 128 m²), das mehrere Wohnräume umfasst.
- Daneben befindet sich eine **Nebenwohnung / Einliegerwohnung** mit separatem Eingang, ca. **62,50 m²**, ideal für Gäste, ältere Familienmitglieder oder als Büro.
- Ein **WC** im Erdgeschoss misst etwa **3,13 m²**.
- Die **offene Wohnküche** mit hochwertig integrierten Geräten und Marmor-Arbeitsflächen ist Teil des Wohnbereichs von ca. **59,74 m²** (inklusive Sitz- und Kochbereich) – ergänzt durch eine separate Speisekammer.
- Angeschlossen ist das **Esszimmer** mit ca. **20,38 m²**, gestaltet im alpenländischen Stil und dominiert von einem großen, handgearbeiteten Kachelofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt.
- Das **Kaminzimmer** (ca. **17,97 m²**) bietet einen weiteren Rückzugsort; auch hier steht ein spezieller Kachelofen mit integrierter Sauerstoffversorgung und Ventilator, der eine sichere Verbrennung garantiert.
- Vom Wohnbereich gelangt man in das **Wohnzimmer**, das großzügig und hell gestaltet ist und direkt an den **Wintergarten** (ca. **35,55 m²**) angrenzt. Der Wintergarten ist beheizt (Fußbodenheizung) und mit Schiebefenstern, Sonnenschutz, Fliegengittern und Rollos ausgestattet. Auf der Westseite schützt eine Jalousie vor tiefstehender Sonne.

Dachgeschoß

- Der **Flur / die Galerie im Dachgeschoß** hat eine Größe von ca. **21,09 m²** und ist mit hochwertigem Altholzboden ausgelegt.
- Ein **Studio** / weiterer Raum (ca. **24,68 m²**) eignet sich ideal als Atelier, Gäste- oder Arbeitsraum. Von dort gelangen Sie auf den **Balkon** (ca. **5,44 m²**, effektive Nutzfläche 1,56 m² laut Flächendokument), mit Nordwest-Ausrichtung – herrlich für entspannte Sonnenuntergänge.
- Das **Zirben-Schlafzimmer** misst ca. **16,51 m²** und duftet nach echtem Zirbenholz, was zu entspannendem, natürlichen Schlafklima beiträgt.
- Angrenzend befindet sich eine **Ankleide** mit ca. **9,42 m²**, komplett in Vollholz gestaltet

- Maßarbeit für höchsten Komfort.
- Ein weiteres Zimmer (z. B. "Katzenzimmer" oder Gästezimmer) hat ca. **12,76 m²**.
- Das **Bad** im Dachgeschoss umfasst ca. **21,39 m²** und ist großzügig gestaltet, womöglich mit hochwertigen Sanitär- und Wellness-Ausstattungen.

Untergeschoss / Keller

- Im Keller finden Sie einen stilvollen **Weinkeller / Wellnessbereich** von ca. **71,36 m²**, ideal für Weinliebhaber oder als Rückzugsort.
- Ein Flur im Untergeschoss mit ca. **16,33 m²** verbindet die Kellerräume.
- Ein zusätzliches **WC** im Keller (ca. **3,92 m²**) sorgt für Komfort bei Veranstaltungen oder Weinproben.
- Technische Räume für Heizung, Elektro und Haustechnik sowie ein Abstellraum nehmen etwa **65,58 m²** ein.
- Die **Garage** ist mit ca. **46,14 m²** großzügig dimensioniert, bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge oder als Hobby-Werkstatt.

Ausstattung & Highlights

- **Barrierefreiheit:** Aufzug verbindet die Etagen, keine Hindernisse.
- **Natürliche Materialien:** Massives Holz, Solnhofener Platten, Altholz, Marmor.
- **Handgefertigte Kachelöfen:** Esszimmer & Kaminzimmer, jeweils mit sicherer Verbrennung.
- **Wintergarten** mit Fußbodenheizung, Sonnenschutz & Jalousien.
- **Weinkeller / Wellness:** großzügiger Kellerraum für Weinliebhaber, Degustationen oder Entspannung.
- **Sicheres Heizungssystem:** moderne Technik, Wohlfühlklima.
- **Hochwertige Beleuchtung:** Kronleuchter, Wandlampen, stimmungsvolles Lichtkonzept.

- **Balkon mit Aussicht:** ruhige Ausrichtung nach Nordwesten.

Perfekt für

Diese außergewöhnliche Villa spricht anspruchsvolle Käufer an, die mehr als ein „normales“ Einfamilienhaus suchen:

- **Mehrgenerationen-Familien** (durch Einliegerwohnung)
- **Weinliebhaber** oder Genießer (Weinkeller)
- **Home-Office oder Atelier-Nutzer** (Studio im DG)
- **Menschen mit Mobilitätsbedarf** (Aufzug, barrierefrei)
- **Paar oder Familie**, die repräsentativ und stilvoll wohnen möchten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.