

# Exposé

Doppelhaushälfte in Tettnang

**Lage,Lage,Lage - tolles Einfamilienhaus mit grandiosem  
See- und Bergblick**



Objekt-Nr. OM-236384

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.195.000 €**

88069 Tettnang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	303,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	224,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Energetisches Highlight auf der Höhe der Zeit ! Ohne Aufwand einziehen - in ein neuwertiges, äußerst gepflegtes Einfamilienhaus, welches von 2020 bis 2024 auch aufwendig modernisiert und erweitert wurde. Als absolutes Highlight hat man aus 5 von 6 Zimmern Zugang zu Balkonen / Terrasse sowie einen phänomenalen 180 Grad - Blick aus bodentiefen Fensterfronten von den Alpen über das Schweizer Ufer des Bodensee hinweg bis ins grüne Hinterland zum Höchsten !

Ein zusätzliches, sehr großes Zimmer steht dazu ebenfalls zur Verfügung wie ein toller Hauswirtschafts- & Kelleraum.

Auf der ebenerdigen Eingangsebene befinden sich der große Dielen- sowie Wohn- und Essbereich, ein Gäste WC und die offene, tolle Küche mit Miele Geräten. Von hier gelangt man auch zum großen, teilüberdachten Balkon / Terrasse mit einem spektakulären Blick. Ganzjährig kann man aufgrund des enormen Weitblicks das Spiel der Gezeiten verfolgen - ein grandios und abwechslungsreiches "Wetterkonzert". Aufgrund der sonnigen S-W Ausrichtung genießt man hier ganzjährig traumhafte Sonnenuntergänge über dem Bodensee. Die Ausrichtung ist auch der Grund für den sehr geringen Strom- und Heizbedarf - die Sonne setzt hier echte Spar - Aspekte...

Die Mittelebene hat 3 Zimmer, das große Master Bad, den Hauswirtschaftsraum/Keller mit Heizung, die Entkalkungsanlage sowie ein weiterer Abstellraum. Das Masterbad ist luxuriös mit einer tiefliegenden, beidseitig nutzbaren Wanne, einer XL Glasdusche mit bodenebener Duschwanne ausgestattet. Ein Highlight gibt es hier ein XXL Doppelwaschbecken mit Auszügen/ Satelliten und einen über die gesamte Fläche eingebauten Spiegel mit Deckenspots.

Im vorderen Bereich hat man Zugang zu einem weit überdachten Balkon. Mit dem gleichen Blick ausgestattet haben Sie hier einen Rückzugsort im Freien, falls Sie z.B. von einem Sommergewitter überrascht werden. Auf der Gartenebene kommt man über Glastüren zu zwei weiteren, tollen Zimmer. Dazu gibt es eine Diele mit Abstellraum sowie das herrliche Duschbad. Die übergroße, freistehende Glasabtrennung, eine bodenebene Duschwanne, das XL Waschbecken mit Auszügen - alles macht dieses Duschbad zu einem Ort der großen Erfrischung. Über eine voll überdachte Terrasse hat man Zugang zur Premium - Außensauna und dem Gartenbereich.

Sollte der unterste Stock nicht benötigt werden, lässt sich hier eine Einliegerwohnung abtrennen - der Außenabgang ist dafür schon errichtet.

## Ausstattung

- # Komplette Allmilmö Luxus Küche in Weisslack mit Miele Geräten
- # Hochwertige Natursteinböden ( Marmor und Granit) für Innen und Außen.
- # Wohn- / Essraum über 3 m hoch, restliche Räume knapp 2,5 m
- # alle Räume sind durchgängig mit einer hochwertigen Glasfasertapete ausgestattet
- # JOCO - Klimafußboden zum Kühlen und Heizen !
- # Elektrische und mehrfach programmierbare ALU - Rollos im Haus und Garage !
- # -2- übergroße, elektrisch sowie beleuchtete , programmierbare Markisen
- # Offener Kamin im Wohn- / Essbereich
- # Bodentiefe Fensterfronten
- # Zugang von 5 Zimmern zu Balkonen / Terrasse
- # Neuwertiger Hülsta Einbau Kleiderschrank über knapp 8 m
- # Entkalkungsanlage

- # PV Anlage
- # Wallbox für E Laden
- # XL Garage, gefliest und knapp 8x3 m groß
- # neuwertiges Sektional Garagentor
- # übergroßes, form- und farbschönes Carport
- # hochwertige Grundstückseinfassung
- # Müllbox
- # Gartenhäuschen
- # Außensauna aus 2022 mit bestem Saunaholz und Blick zum See
- # Glastüren auf der Gartenebenen für hohe Grundhelligkeit im ganzen Haus
- # Neue Sicherheitstüre im Eingangsbereich
- # Neue Wasser und Heizanlage - neue Wärmepumpe aus 10/2024

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Von ca. 2020 bis 2024 wurde das Haus in folgenden Bereichen erneuert / überarbeitet :

- # Garagentor erneuert
- # Carport neu
- # Hauseingangstüre erneuert
- # Hausanstrich erneuert
- # Saunahäuschen neu
- # PV Anlage neu
- # Wallbox neu
- # Wärmepumpe
- # Innentüren erneuert
- # Marmorboden aufgefrischt
- # Badausstattung / Gäste WC erneuert
- # Heizung / Wasseraufbereitung komplett erneuert
- # Entkalkungsanlage refreshed
- # Beleuchtung auf LED umgestellt
- # Hülsta XXL Schrank neu
- # Außen - Rollos auf Alu erneuert
- # Silikonfugen erneuert
- # Innentreppen überarbeitet

# Innenanstrich erneuert

Etc.....

Bitte beachten - Makleranfragen sind UNERWÜNSCHT !!!

## **Lage**

Das Haus ist toll eingebettet in die umliegende Hangbebauung, kurz vor dem Ende einer Sackgasse. Die Lage zeichnet sich sowohl durch die Nähe zur Natur als auch einen wirklich faszinierenden Weitblick aus. Die Strasse ist verkehrsberuhigt, man ist zu Fuss schnell an die Nahversorgung durch verschiedene Bäcker oder Lebensmittelfilialen angeschlossen. Dies alles ohne dazu von diesem Versorgungsangebot durch Verkehr oder Lärm beeinträchtigt zu sein.

Sehr nah ist auch der schön angelegte Kindergarten, es gibt dazu mehrere Kinderspielplätze in der Umgebung. Zu Fuss oder mit dem Rad sind es nur wenige Minuten zum Schulzentrum.

Vorbei an einem stillgelegten Bauerhof gelangt man über einen kleinen Passionsweg in wenigen Minuten zu Fuss oder mit dem Rad zum Schwimmbad / Sportplatz oder in die Stadtmitte nach Tettnang.

Die Bebauung um unser Haus ist in einem sehr ansprechenden und gepflegten Gesamtzustand! Hier hat sich eine sehr angenehme und verbindliche Nachbarschaft eingelebt...

Kurze Wege zeichnen die Lage zum Bodensee aus - so gelangt man unter 10 km nach Langenargen, Kressbronn oder nach Friedrichshafen. Es sind aber auch nach Ravensburg nur rund 10 km. Dazu sind es zum Bäcker ca. 150m + 250m, Lebensmittelfilialen 300m + 400m, zum KiGa 200m, zur Schule oder Freibad etwa 900m zu Fuss - mit dem Rad also ein echtes Kinderspiel...

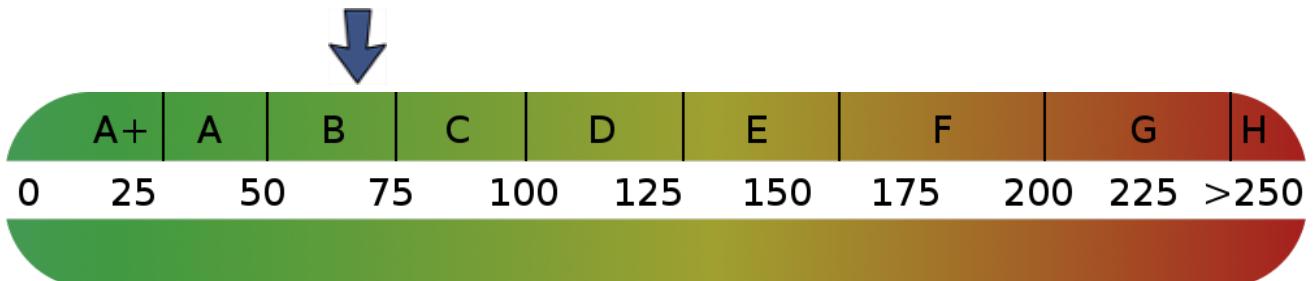
Das Haus liegt mit 520 m Meereshöhe etwa 120 m höher als der Bodensee - hieraus resultiert eine deutlich geringere Nebelbelastung im Herbst und Winter !

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,28 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Aussenansicht 1

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Offene Luxusküche



Offene Luxusküche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich / Terrasse

# Exposé - Galerie



Alpenblick



Treppe zum Schlafbereich



Schlafebene

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Bodenseeblick



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Überdachter Balkon



Schlafebene

# Exposé - Galerie

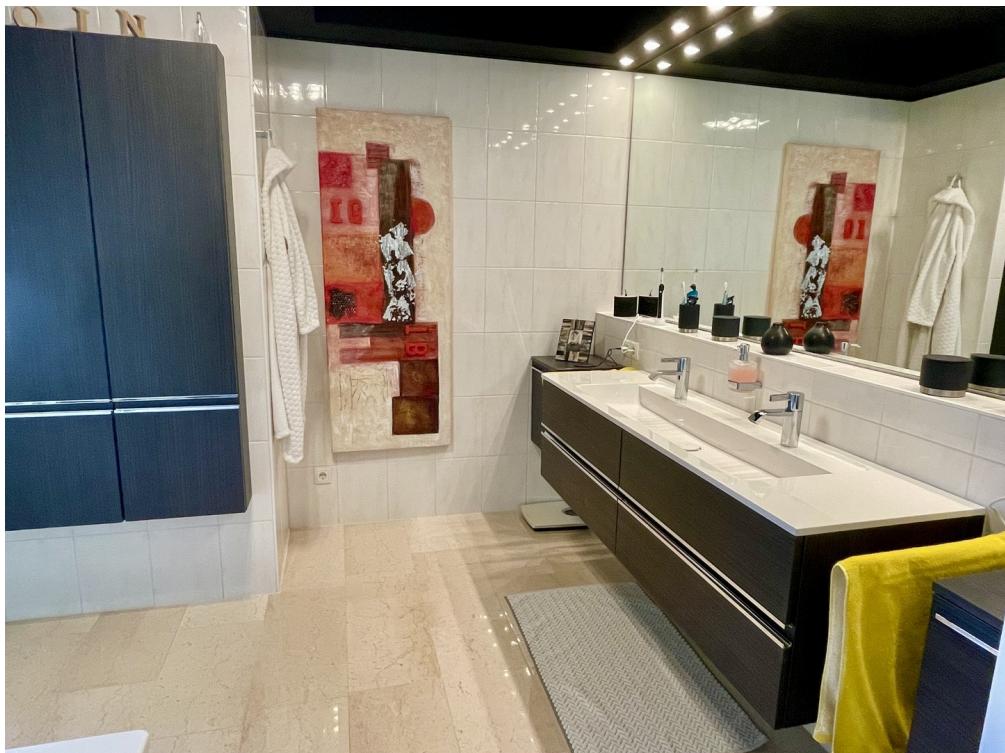


Masterbad 1



Masterbad 2

# Exposé - Galerie



Masterbad 3



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Büro / Zimmer Gartenebene



Sportraum /Zimme Gartenebene

# Exposé - Galerie



Duschbad 1



Duschbad 2

# Exposé - Galerie



Duschbad 3



Gartenebene 1

# Exposé - Galerie



Gartenebene 2



Gartenebene 3



Gartenbereich mit Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna Innen



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Grosser Raum Schlafebene



Ausgangsbereich

# Exposé - Galerie



Aussenansicht 2



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Balkon / Terrasse



Carport / Eingang

# Exposé - Galerie



Garage XXL Format



Emotionen

# Exposé - Galerie



Emotionen



Emotionen

# Exposé - Galerie



Emotionen



Emotionen

# Exposé - Galerie



Emotionen



Emotionen

# Exposé - Galerie



Emotionen

