

Exposé

Einfamilienhaus in Salem

Mehrgenerationenhaus mit grandiosem Alpen-Panorama



Objekt-Nr. OM-282659

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.075.000 €**

Ansprechpartner:
Nadine Mehmet

88682 Salem
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.556,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	280,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	65,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses repräsentative Domizil besticht durch seine traumhafte Süd-Hanglage mit grandiosem Alpenblick und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, als Mehrgenerationen-Haus oder als Kapitalanlage, durch die praktische Aufteilung der Räume und Etagen, sowie den zwei separaten Eingängen ist hier alles möglich. Das Haus befindet sich auf einem 1.556 m² großen Doppelgrundstück.

Auf Antrieb fasziniert die offene und lichtdurchflutete Architektur mit großen Fensterfronten, modernen Sanitärbereichen, großzügiger offener Küche im Erdgeschoss, sowie dem Balkon mit freiem Blick auf die Alpen. Die Kombination von Lage, Platzangebot, sowie der unmittelbaren Nähe des Bodensees, machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Ausstattung

Über einen repräsentativen Eingangsbereich betritt man die Wohnebene im Erdgeschoss. Das helle große Wohnzimmer mit seinen bodentiefen Fenstern mit Zugang zum Balkon und Blick Richtung Süden und den Alpen ist der zentrale Bereich des Erdgeschosses. Die modern ausgestattete offene Küche mit angrenzenden Essbereich und Zugang zur eigenen Terrasse lädt zum Verweilen ein. 3 weitere, flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbare Räume komplettieren zusammen mit einem modern ausgestatteten Badezimmer mit begehbare Dusche und einem separaten Gäste-WC (inklusive zusätzlicher begehbare Dusche) die hochwertige Ausstattung der oberen Wohnebene. Das gesamte Erdgeschoss ist einheitlich mit italienischen Bodenfliesen ausgestattet.

Über eine großzügige Eichenholztreppe erreicht man das abschließbare Gartengeschoss (Einliegerwohnung) mit einem komplett ausgestatteten Wohnbereich und den separat gelegenen Wasch- und Kellerräumen. Highlight ist das ca. 50 m² große Wohnzimmer mit Zugang und Blick in den Garten und eigener Terrasse. Die Küche ist vollständig ausgestattet.

Zwei Schlafzimmer, ein großes Bad mit Badewanne und ein weiteres Gäste-WC sorgen für viel Platz in der Einliegerwohnung. Das Untergeschoss verfügt zudem über einen eigenen Eingang.

Die Heizungsanlage von Weishaupt befindet sich in einem separaten Kellerraum.

Ein Carportstellplatz mit vorbereiteter Wallbox, eine Doppelgarage, mehrere Außenstellplätze, eine große Werkstatt, welche sich unter der Doppelgarage befindet und ein Gartenhäuschen komplettieren die Ausstattung dieses außergewöhnlichen Hauses.

Das 1.556 m² große Grundstück ist komplett umzäunt.

Im Jahr 2021 wurden umfangreiche Modernisierungen/Renovierungen und energetische Sanierungen vorgenommen:

- Dachfenster neu
- Erneuerung und Dämmung oberste Geschossdecke
- Iso-Fenster im EG neu
- Komplette Elektrik neu
- Bodenbeläge im EG neu, im UG teilweise erneuert
- Bäder im EG neu, im UG Gäste-WC neu (Altersgerecht)
- Küche mit Bosch-Geräten und Granitarbeitsplatte im EG
- Verputzung neu im EG
- Teilweise Erneuerung der Heizkörper im EG
- Einbau von energiesparenden Lichtspots im gesamten Haus
- Eichenholztreppe

- Landhaustüren im gesamten Haus
- Terrassenneugestaltung mit Travertin-Steinen
- Sichtschutz neu
- Neue Zaunanlage
- Sanierung Werkstatt
- Sanierung Dach Doppelgarage

Das Haus, die Garage, sowie der Carport wurden im Jahr 2023 neu verputzt und gestrichen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in der Wohnlage Thrillenbühl mit ausgezeichneter Südhanglage von Salem-Beuren. Unterhalb vom Schloss Heiligenberg gelegen bietet Beuren einen traumhaften Ausblick auf den Unteren Linzgau und die Alpen. Meersburg, Überlingen und der Bodensee sind in 20 Minuten erreicht.

Kindergarten und Grundschule sind vor Ort, weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten, diese sind mit dem Bus erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Haupteingang

Exposé - Galerie



Küche mit Granitsteinplatte



Offene moderne Küche

Exposé - Galerie



Offener Wohn-Essbereich



Wohnen mit Ausblick

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hauptbad mit Dusche

Exposé - Galerie



Gästebad mit Dusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Terrasse mit Ausblick

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



grandioser Alpenausblick

Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Ausblick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenhäuschen



Technikraum

Exposé - Galerie

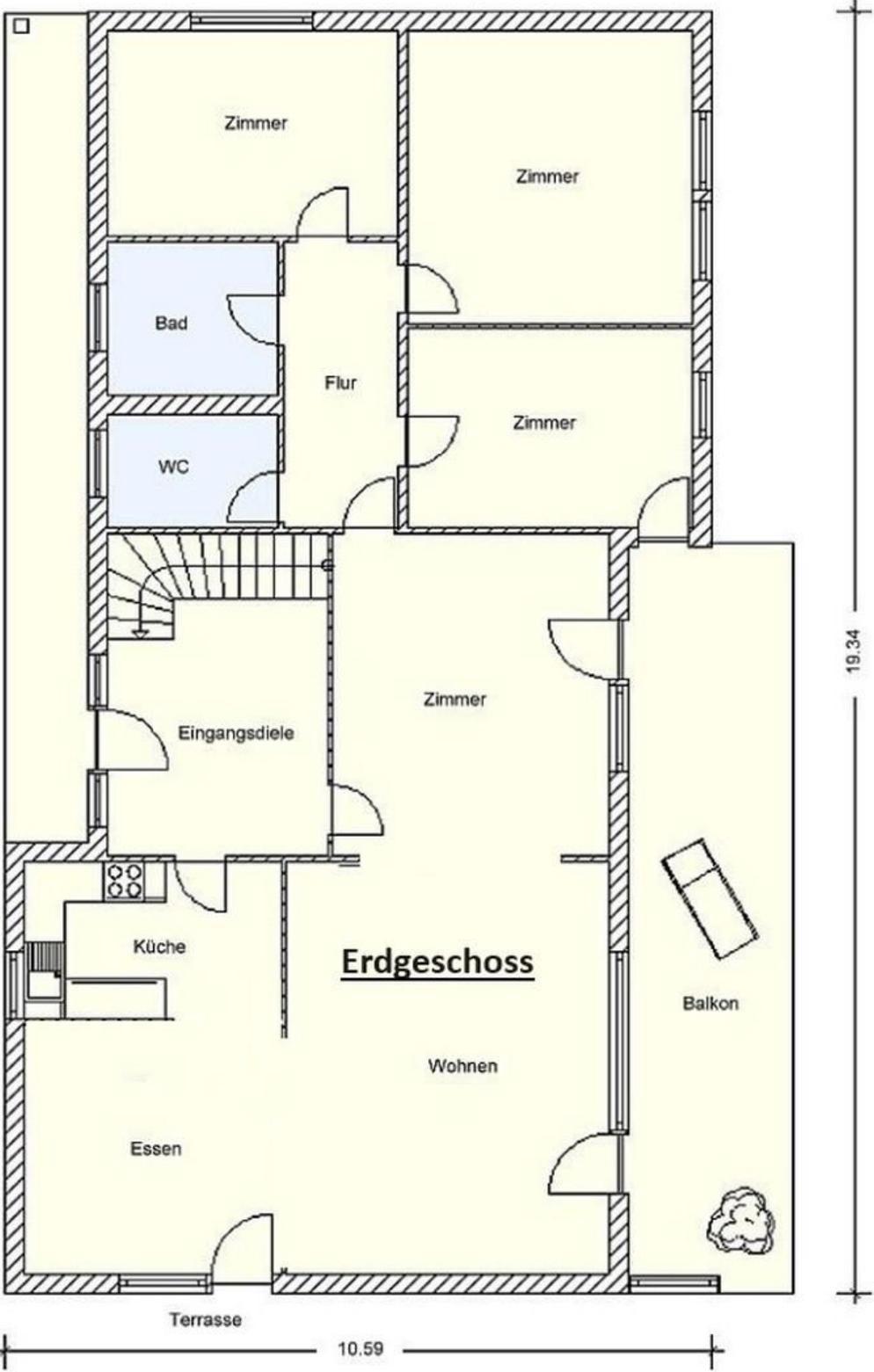


Doppelgarage



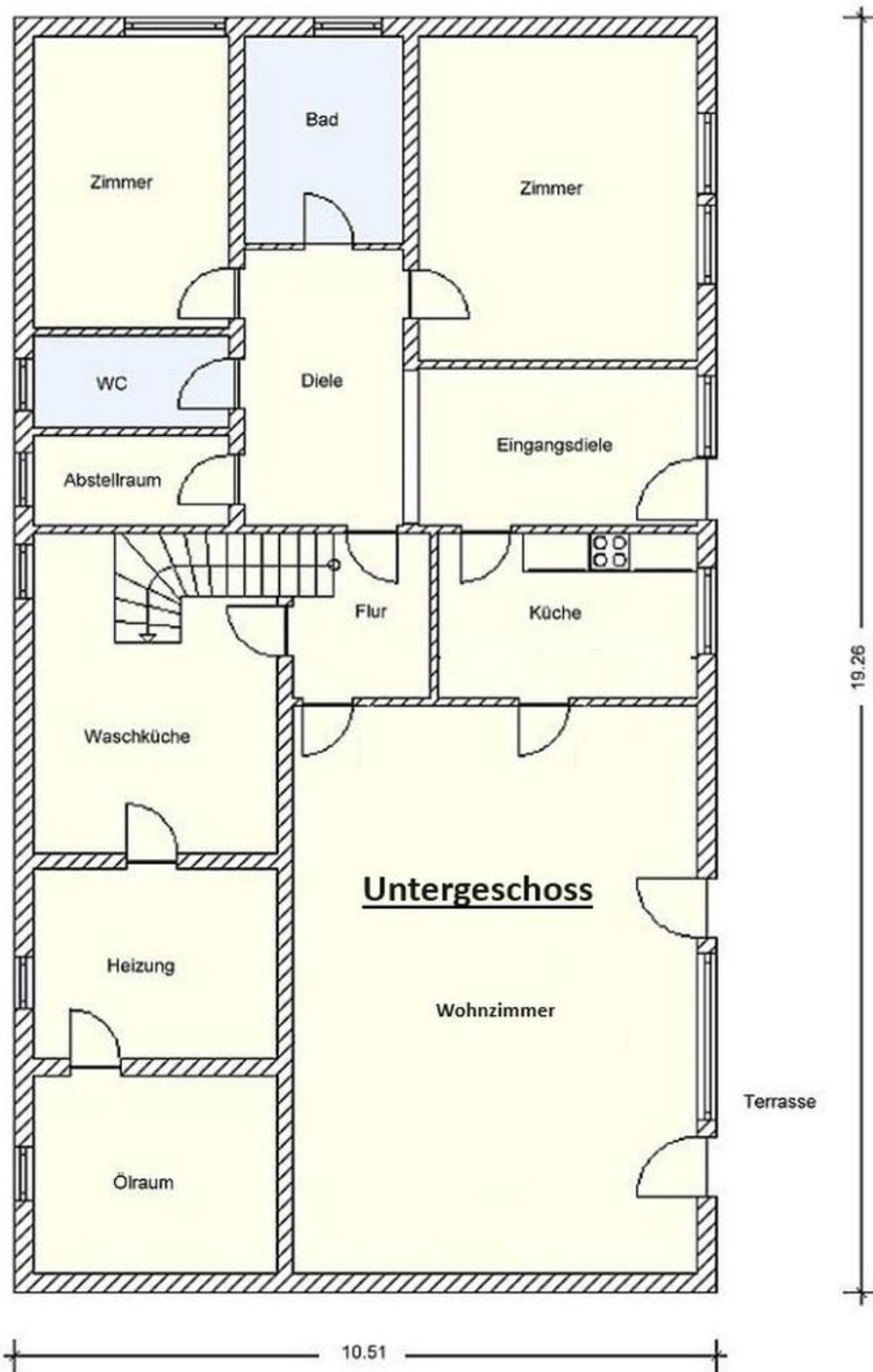
Südseite mit Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Lageplan

