

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Schussenried

1-2 Fam.haus | 200 qm | Traum-Stadtrandlage | Bad Schussenried – Ruhe, Natur, Weitblick | prov.frei



Objekt-Nr. OM-425221

Einfamilienhaus

Verkauf: **528.000 €**

88427 Bad Schussenried
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	950,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte 1-2 Familienhaus überzeugt durch seine Großzügigkeit, flexible Nutzungsmöglichkeiten und die besonders attraktive Lage am südlichen Stadtrand. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen im Grünen und eine gute Anbindung auf ideale Weise.

Ob als komfortables Zuhause für die ganze Familie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, für Mehrgenerationen oder Wohnen mit Teilvermietung – diese Immobilie passt sich Ihren Lebensplänen ideal an.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Genießen Sie den unverbauten Weitblick über Felder, Wiesen und Wälder – eine Aussicht, die jeden Tag aufs Neue begeistert.

Das 950 m² große, sonnige Grundstück bietet viel Raum für Erholung, Gartenliebhaber und Familienleben – ein echtes Paradies im Grünen.

Mit rund 200 m² Wohnfläche und insgesamt 10 Zimmern eröffnet das Haus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders praktisch: Das Obergeschoss kann flexibel als eigenständige 3- oder 5-Zimmer-Wohnung genutzt werden – ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice, Generationen oder zur Teilvermietung.

Von der großzügigen Sonnenterrasse sowie dem überdachten Südbalkon genießen Sie die wohltuende Umgebung und den weiten Ausblick in die Natur.

Die Highlights auf einen Blick

- Ruhige Sackgassenlage am Stadtrand, naturnah, gut angebunden
- 950 m² sonniges Grundstück & angelegter Garten
- 200 m² Wohnfläche mit 10 Zimmern
- 2 Einbauküchen, 2 Bäder, 2 separate Toiletten
- Flexible Nutzung als 1-2 Familienhaus
- Separates Wohnen im Obergeschoss möglich (3 oder 5 Zimmer-Wohnung)
- Große Sonnenterrasse & überdachter Südbalkon
- Voll unterkellert
- Garage & 2 Stellplätze
- Solide Massivbauweise
- Gepflegter Zustand und sofort bezugsfrei

Erdgeschoss – 120 m²: Wohnen mit Komfort & Atmosphäre

- 5 Zimmer
 - Einbauküche mit Speisekammer
 - Vollbad & separates WC
 - Große Sonnenterrasse mit Markise
-

Obergeschoss – über 100 m² Grundfläche - 80 m² Wohnfläche

Perfekt für ältere Kinder, Generationen, Homeoffice oder Vermietung

- Separater Eingang über Treppenhaus
- 5 Zimmer
- Einbauküche
- Vollbad & separates WC
- Dachboden - zusätzlich viel Stauraum
- Überdachter Balkon mit Panoramablick
- Besonderheit: Kann als 3- oder als 5-Zimmer-Wohneinheit genutzt oder vermietet werden.

Untergeschoss

Voll unterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, u.a. beheizbarer Hobbyraum, Waschraum.

Zugang sowohl über EG als auch über die Außentreppe.

Kaufpreis: 528.000 €, Provisionsfrei - Privatverkauf

Dieses attraktive Haus wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft – für Sie bedeutet das eine erhebliche Ersparnis beim Kauf.

Das vorhandene Inventar, wie beispielsweise Einbauküchen, Badmöbel und weitere Ausstattungsgegenstände, kann bei Bedarf übernommen werden und ist nicht grunderwerbsteuerpflichtig, was zusätzliche finanzielle Vorteile bietet.

Bei ernsthaftem Kaufinteresse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Bitte senden Sie uns hierfür idealerweise einen aktuellen Finanzierungsnachweis zu. Gerne vereinbaren wir anschließend einen persönlichen Besichtigungstermin, damit Sie sich vor Ort selbst von den Qualitäten und dem Potenzial des Hauses überzeugen können.

Ausstattung

- Luft-/Wasser-Wärmepumpe zur Warmwasserunterstützung. In den wärmeren Monaten kann die Ölheizung als Energieeinsparmaßnahme abgeschaltet werden.
- Öl-Zentralheizung (regelmäßig gewartet)
- Einzelgarage mit (Funk-)Sektionaltor und eigener Zugangstür
- TV/SAT-Anschluss für EG und OG
- Unterstrom- und Wasserzähler für das OG
- Starkstromanschluss im Keller

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Energieausweis

- Bedarfsausweis, gültig bis 07.03.2034

- Endenergiebedarf: 349,3 kWh/(m²*a)
- Energieeffizienzklasse: H
- Wesentlicher Energieträger: Öl-Zentralheizung und Luft-/Wasser- Wärmepumpe zur Warmwasserunterstützung
- Baujahr: 1967/1968
- Letzte Modernisierung: 2023

Erneuerungsmassnahmen

- Kellerdeckendämmung in 2023 des Wohn- und Esszimmers
- Hochwertige Isolier-Dämmung des Dachbodens in 2014
- Neueindeckung des Hausdachs und Verkleidung des Kamins in 2008.
- Austausch nahezu aller Fenster durch energetische Wärmeschutzglasfenster. Ausnahme: Im oberen Bad und WC sind noch die Original-Dachfenster eingebaut.
- Alle Kellerräume verfügen über erneuerte Isolierglasfenster.

Lage

Lage – Naturlandschaft direkt vor der Haustür!

Dieses Haus auf großzügigem Grundstück präsentiert sich in beehrter Stadtrandlage, sehr ruhig, mit viel gepflegtem Grün und herrlichem Landschaftsblick. Geschätzt wird die hohe Wohn- und Lebensqualität der gesamten Umgebung und die schnelle Erreichbarkeit von Nahversorgung, Schulen, medizinischer Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, insb.

- Kindergärten & Grund-, Haupt-, Realschule, Progymnasium
- Ärzte & Apotheken und viele Einkaufsmöglichkeiten (Discounter 5 Min.)
- Historisches Kloster Schussenried, mit einem der schönsten Bibliothekssäle in Süddeutschland
- Naturfreibad Zellersee
- Oberschwäbisches Museumsdorf Kürnbach
- Wallfahrtskirche Steinhausen ("Schönste Dorfkirche der Welt")
- Nähe zum UNESCO-Welterbe Federsee
- Zahlreiche Thermal- und Wellnessbäder im Umland
- Gute Bahnverbindung Richtung Ulm, Bodensee und Tübingen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	349,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon im OG

Exposé - Galerie



Diele im Erdgeschoss



Südseite mit Sonnenterrasse

Exposé - Galerie



Süd- und Westseite



Hauseingang + Kellerabgang

Exposé - Galerie



Ostseite



Nordseite mit Stellplatz

Exposé - Galerie



Bad im Erdgeschoß



Küche im Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Küche im Erdgeschoß



Esszimmer im Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Wohnzimmer im Erdgeschoß



Terrassenzugang im Wo-Zi

Exposé - Galerie



Gartenblick von Terrasse



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Treppenaufgang ins OG

Exposé - Galerie



Diele im Obergeschoß



Bad im Obergeschoß

Exposé - Galerie



Esszimmer im Obergeschoß



Wohnzimmer im Obergeschoß

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon im OG



Küche im Obergeschoß

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer im OG



Kinder-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer im OG



WC im Obergeschoß

Exposé - Galerie



Vorratsraum im Keller

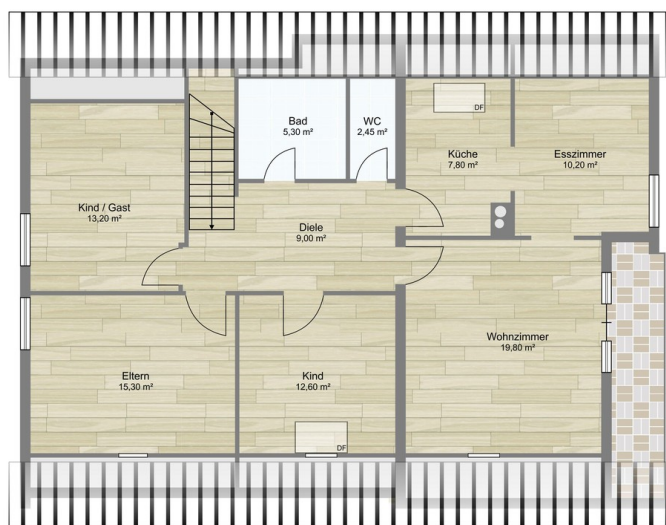


Heizraum-Wärmepumpe/Ölbrenner

Exposé - Grundrisse

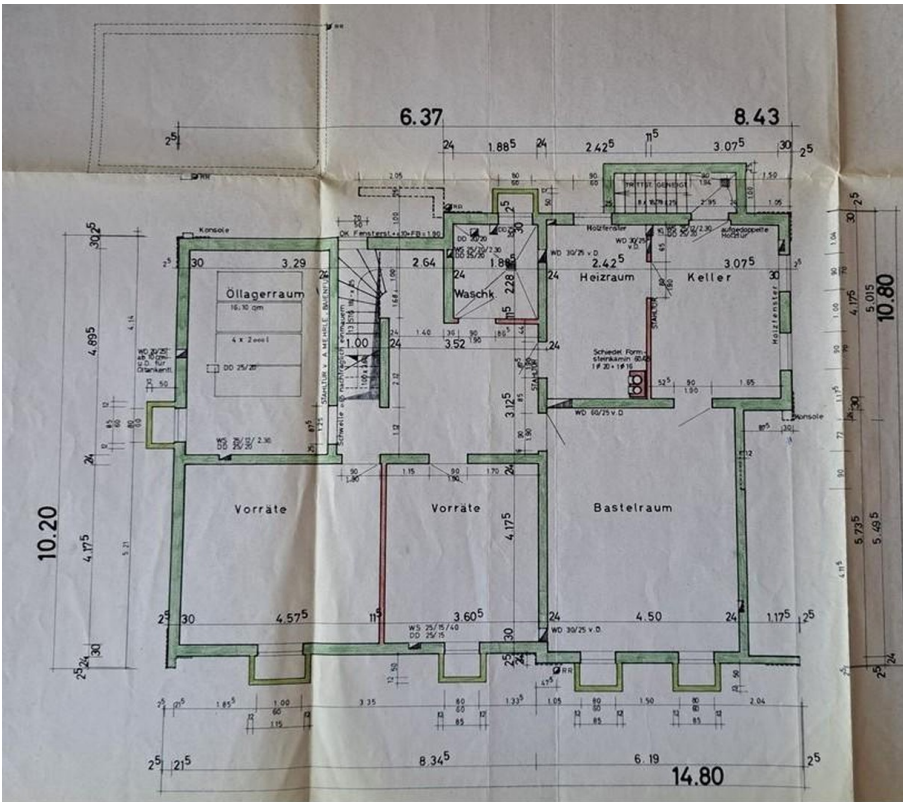


Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller