

Exposé

Doppelhaushälfte in Ravensburg

PROVISIONSFREI: Neuwertige Doppelhaushälfte in Ravensburg - energieeffizient, hochwertig, modern



Objekt-Nr. OM-435220

Doppelhaushälfte

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Marc Dürr

88213 Ravensburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	31.12.2026
Grundstücksfläche	185,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,40 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen und wohlfühlen:

Das im Jahr 2022 errichtete Doppelhaus überzeugt auf ca. 151 m² Wohnfläche mit hochwertiger Ausstattung, modernem Design, Energieeffizienz und einer durchdachten Raumaufteilung – perfekt für alle, die Wert auf Komfort, Stil und Nachhaltigkeit legen.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche das Herzstück des Hauses, das durch große und moderne Fensterflächen eine helle und freundliche Atmosphäre bietet. Von dort gelangen

Sie direkt auf die Terrasse und in den pflegeleichten Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Zusätzlich befinden sich hier ein Gästezimmer bzw. Büro, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Garderobebereich sowie ein praktischer Hauswirtschafts- & Technikraum.

Das Obergeschoss bietet ein großzügiges, klimatisiertes Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidezimmer. Drei weitere helle Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - etwa als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyraum. Das moderne und hochwertige Badezimmer bietet neben dem großzügigen Duschbereich mit Regendusche auch eine Badewanne. Ein großes elektrisches Dachfenster lässt viel Tageslicht herein.

Im gesamten Haus schaffen moderne Fenster eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre.

Vor dem Haus stehen zwei PKW-Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge sowie eine Fahrradgarage mit zusätzlichem Stauraum zur Verfügung.

Ideal für Familien liegt die Immobilie zentral in der Ravensburger Weststadt mit Kindergärten und Schule in fußläufiger Nähe. Das ebenfalls nur fünf Gehminuten entfernte Zentrum Mittelösch bietet neben Einkaufsmöglichkeiten unter anderem eine Bäckerei, mehrere Friseursalons, eine Eisdiele, eine Hausarztpraxis und eine Apotheke. Die Ravensburger Innenstadt erreichen Sie von der nahegelegenen Haltestelle bequem in weniger als zehn Minuten mit dem viertelstündlich verkehrenden Bus.

Naturfreunde finden wenige Gehminuten entfernt attraktive Spazier- und Wanderwege im Grünen (u.a. den Rahlenwald und das Naherholungsgebiet Höllwald).

Highlights/Ausstattung der Immobilie:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 151 m²
- Energieeffizienzklasse A+ (entspricht dem KfW-Standard 40)
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage (10 kWp) mit Batteriespeicher (10 kWh) inkl. Notstromfunktion (RCT Power)
- Wallbox für komfortables Laden eines Elektroautos
- Hochwertige Einbauküche mit edler Granitarbeitsplatte, pflegeleichten Smartglas-Fronten, Quooker für kochendes sowie (gekühltes) sprudelndes Wasser, Dampfbackofen und großem amerikanischem Kühlschrank inklusive Ice Maker.
- Wasserenthärtungsanlage
- Klimaanlage im Schlafzimmer (Daikin Monosplit)
- Sonniger Garten mit großzügiger Terrasse, Pergola (mit Lamellendach und Vertikalmarkisen), automatischer Gartenbewässerung & Mähroboter
- Bosch Smart-Home-System (Motorschloss an der Haustüre, Überwachungskamera, Tür- und Fensterkontakte, Rauchmelder, Luftqualitätssensoren und Wassermelder)

- Großformatige Feinsteinzeugfliesen im gesamten Wohnbereich
 - Elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort
 - Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus
 - Praktische Fahrradgarage mit zusätzlichem Stauraum
 - Hochwertige LED-Deckenspots im gesamten Haus (im Schlafzimmer dimmbar)
 - Fliegengitter an allen Fenstern
-

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand und kann ohne Renovierung direkt bezogen werden.

Der Verkauf erfolgt aus beruflichen Gründen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser hochwertigen Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Küche, Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche, Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Garten



Flur EG

Exposé - Galerie



Hauseingang, Hof



Garderobenbereich



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Gäste-/Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Hauswirtschafts-/Technikraum



Hauswirtschafts-/Technikraum

Exposé - Galerie



Wechselrichter



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Ankleide

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



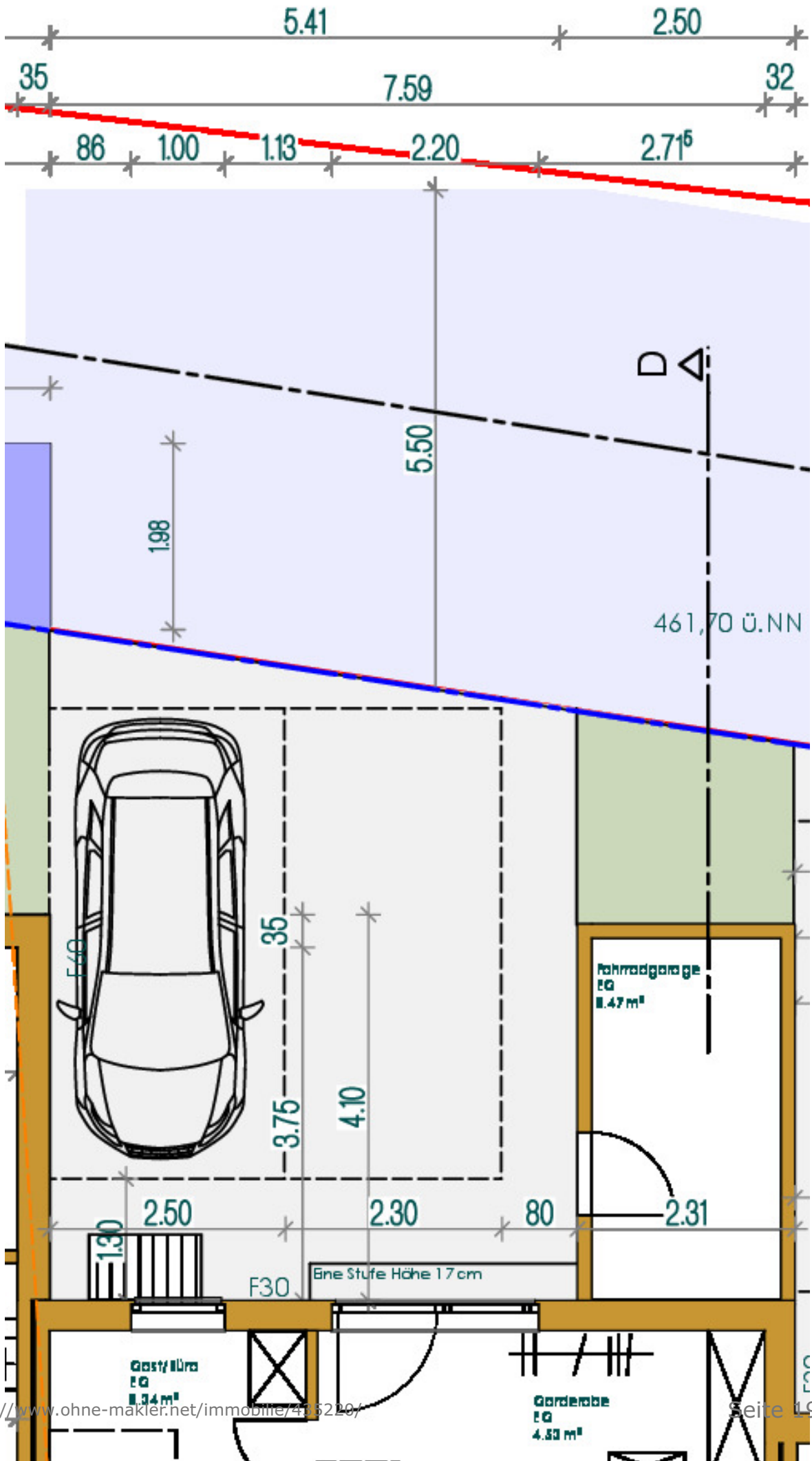
PV-Module, Flachdach

Exposé - Galerie

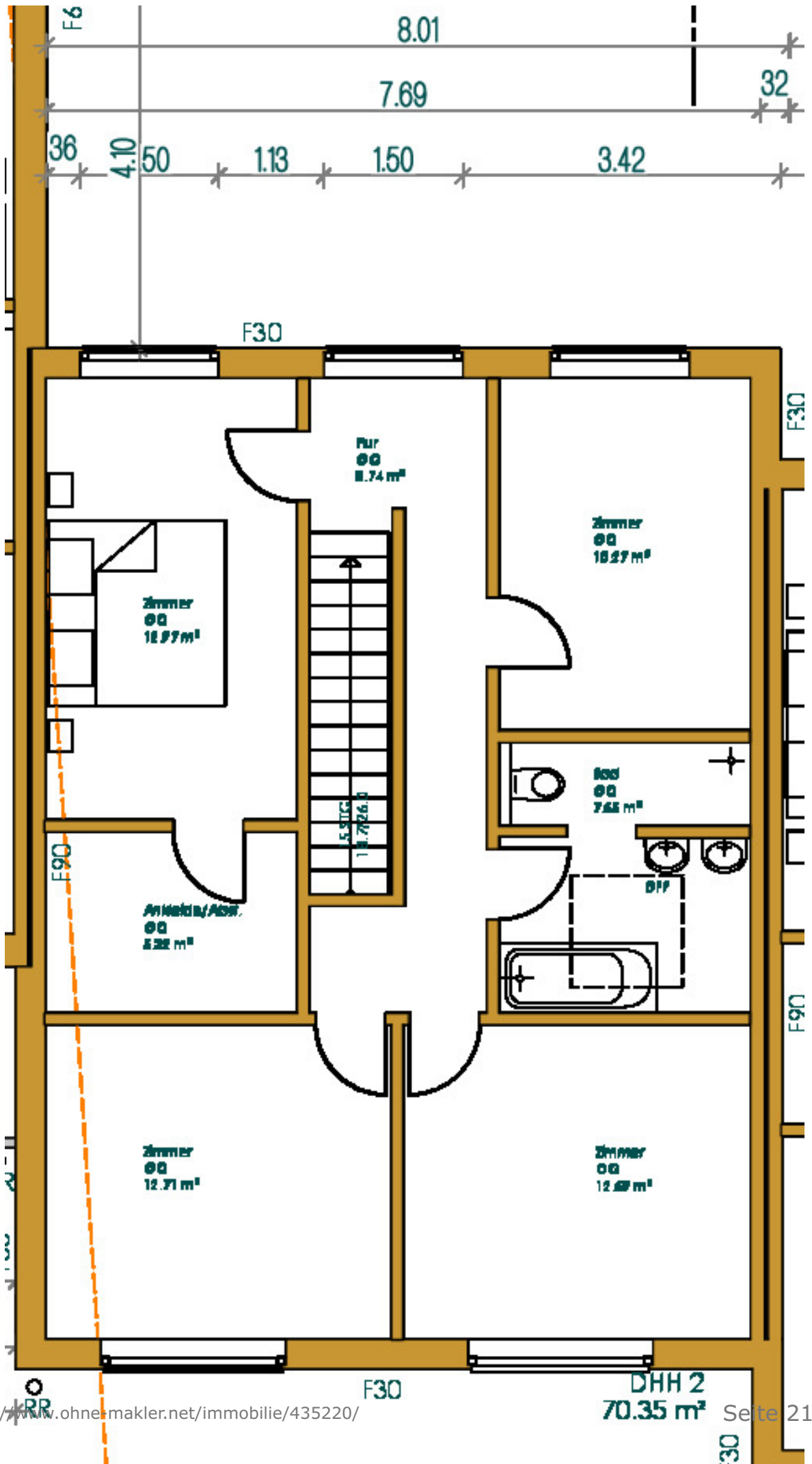


Ausblick Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
DHH 1			
DHH 1	Ankleide/Abst.	5,32	5,32
DHH 1	Bad	4,53	4,53
DHH 1	Bad	7,65	7,65
DHH 1	Flur	9,72	9,72
DHH 1	Flur	8,74	8,74
DHH 1	Garderobe	4,53	4,53
DHH 1	Gast/Büro	7,02	7,02
DHH 1	HWS	8,34	8,34
DHH 1	Kochen/Essen/Wohnen	41,91	41,91
DHH 1	Terrasse	10,00	5,00
DHH 1	Zimmer	12,69	12,69
DHH 1	Zimmer	12,71	12,71
DHH 1	Zimmer	10,27	10,27
DHH 1	Zimmer	12,97	12,97
Summe DHH 1		156,40	151,40