

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Markdorf

**Reserviert - Barrierefreie 3,5-ZW mit Südterrasse,  
Garten, Tiefgarage & Aufzug – altersgerecht w**



Objekt-Nr. OM-436805

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **368.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Bartke

Hahnstraße 8/2  
88677 Markdorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!! Bereits Reserviert !!!

Diese lichtdurchflutete, altersgerechte und barrierefreie 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung, zurückgesetzt in der ruhigen Hahnstraße von Markdorf bietet Ihnen ein Höchstmaß an Komfort und Selbstständigkeit im Alter. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2006 und wurde von Anfang an mit einem durchdachten, rollstuhlgerechten Konzept als Niedrigenergiehaus in Massivbauweise geplant und laufend instandgesetzt.

Auf der etwa 80 m<sup>2</sup> großzügigen und ebenerdig gestalteten Wohnung mit Parkettboden erwartet Sie ein barrierefreies Wohnerlebnis ohne Schwellen. Der stufenlose Zugang ist nicht nur vom Grundstückseingang, sondern auch direkt aus der Tiefgarage über einen Aufzug gegeben. Alle Türen sind extra breit und ermöglichen eine komfortable Passage mit dem Rollstuhl oder Rollator. Ein separates Gäste-WC mit abgesenkter Toilette ist ebenfalls vorhanden.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn-/Essbereich, welcher elektrische Rollläden besitzt und eine Doppelflügeltür zur Terrasse mit abgegrenzten Garten zur alleinigen Nutzung. Ebenfalls punktet die nahezu rollstuhlgerechte Einbauküche mit einer praktischen Arbeitshöhe, einem breiten Herd, extra Stauraum, einem Wasseranschluss für den Garten und einer ausziehbaren Tischflächen, sodass ein bequemes Arbeiten im Sitzen oder Stehen möglich ist. Der helle und offene Schnitt führt Sie zurück in den Wohn-/Essbereich, von dem aus Sie direkt auf Ihre eigene Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>) gelangen. Diese ist nach Süden ausgerichtet und bietet durch einen seitlichen Wind- und Sonnenschutz eine hohe Privatsphäre. Davor liegt der Garten von ca. 24 m<sup>2</sup>, der zum Verweilen und Gärtnern einlädt.

Zusätzlich zum großzügigen Wohngefühl in der Etage und dem extra Stauraum in der Küche, profitieren Sie von einem eigenen, kleinen Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Der Tiefgaragenstellplatz wurde speziell wegen seiner Komforteigenschaften ausgewählt: Er ist einfach zu erreichen, bietet durch seine Anordnung ein müheloses Einparken und verfügt über sehr viel Platz neben der Fahrertür, dass ein bequemer Aus- und Zustieg möglich ist.

Im Trockenraum, sowie im Bad gibt es je einen Anschluss für Trockner und Waschmaschine. Zusätzlich rundet der abschließbare Müllraum und der extra Fahrradkeller die Immobilie vollends ab.

## Ausstattung

Diese Wohnung wurde nicht nur als "barrierefrei" geplant, sondern konsequent für höchsten Wohnkomfort im Alter oder mit Beeinträchtigung umgesetzt. Die Details machen den Unterschied:

- Rollstuhlgerechte Nasszellen: Das Duschbad ist ein Musterbeispiel an Komfort. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche mit niedrigem Einstieg und einer beidseitigen Öffnung, die das Ein- und Aussteigen erleichtert oder den Transfer vom Rollstuhl auf einen Duschhocker ermöglicht. Ein extra WC ist ebenfalls vorhanden.
- Spezial-Küche: Die hochwertige Einbauküche ist keine Standardküche, sondern wurde speziell für die Bedürfnisse konzipiert: unterfahrbare Arbeitsplatten, ein hochgesetzter Backofen/Herd auf angenehmer Arbeitshöhe und ausziehbare Ablagefläche, die auch im Sitzen eine komfortable Nutzung erlauben.
- Durchdachte Grundrissdetails: Alle Türen sind verbreitert (rollstuhlgerecht), um ein leichtes Passieren zu ermöglichen. Die gesamte Wohnung sowie der Zugang von der Tiefgarage über den Aufzug sind absolut stufenlos.
- Privilegierter Außenbereich: Genießen Sie die Sonne auf Ihrer Südterrasse und im Garten mit eigenem Sondernutzungsrecht. Diese bieten einen geschützten Rückzugsort im Grünen.
- Komfort-Tiefgaragenplatz: Der Stellplatz ist mehr als nur ein Abstellort für Ihr Auto. Er ist das Ergebnis einer bewussten Wahl für mehr Lebensqualität und erleichtert das Ein- und Aussteigen enorm.

•Energieeffizienz: Mit der Energieeffizienzklasse C sind die laufenden Kosten kalkulierbar und die Wohnung ist absolut zukunftssicher.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

- In die Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> wurde mit halber Fläche der Terrasse eingerechnet.
- Ein großzügiges Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 490 €.
- Der Energieausweis liegt vor, Energieeffizienzklasse C. Wesentlicher Energieträger: Gas.
- Dies ist ein privater Verkauf ohne Makler. Wir freuen uns auf eine direkte und vertrauensvolle Zusammenarbeit.
- Alle Dokumente seit dem Errichten sind vorhanden und können vorgelegt werden

Individuelle Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich. Bei Fragen zu ihrem neuen Zuhause zögern Sie nicht, mich schriftlich oder telefonisch unter +49 160 4585075 zu kontaktieren.

Ich freue mich auf Ihren Kontakt!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst beliebten und ruhigen Nebenstraße in Markdorf, der "freundlichen Stadt am Bodensee". Die Lage verbindet das Wohnen in einer grünen, beschaulichen Umgebung mit der optimalen Nahversorgung und exzellenten Verkehrsanbindung.

Ein herausragendes Merkmal dieser Lage ist die umfassende Barrierefreiheit im Alltag. Sie erreichen nicht nur die Wohnung selbst stufenlos, sondern auch die Innenstadt mit allen Zielen des täglichen Bedarfs ohne Hindernisse. Der Marktdorfer Hauptbahnhof ist nur einen kurzen, stufenlosen Spaziergang entfernt. Von dort profitieren Sie von einer direkten Bahnverbindung nach Überlingen und zum Friedrichshafener Hafen. Am Hafen in Friedrichshafen angelegt, haben Sie Anschluss an den Katamaran, der Sie schnell und bequem nach Konstanz und Bregenz bringt – ein Gewinn für Ausflüge und Besuche.

Die reizvolle Marktdorfer Innenstadt mit ihrem historischen Flair ist bequem und sicher fußläufig zu erreichen. Hier finden Sie eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl von Geschäften für den täglichen und gehobenen Bedarf, gemütlichen Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken. Alles, was das Herz begehrt, liegt praktisch vor Ihrer Haustür und ist ohne Auto erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Doppelflügeltür zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Wohnzimmer zu Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche Übersicht



Küche Detailsbild

# Exposé - Galerie



Sicht ins Badezimmer



Altersgerechte Dusche im Bad



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Kinder-/Arbeitszimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer 2



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Seperates WC

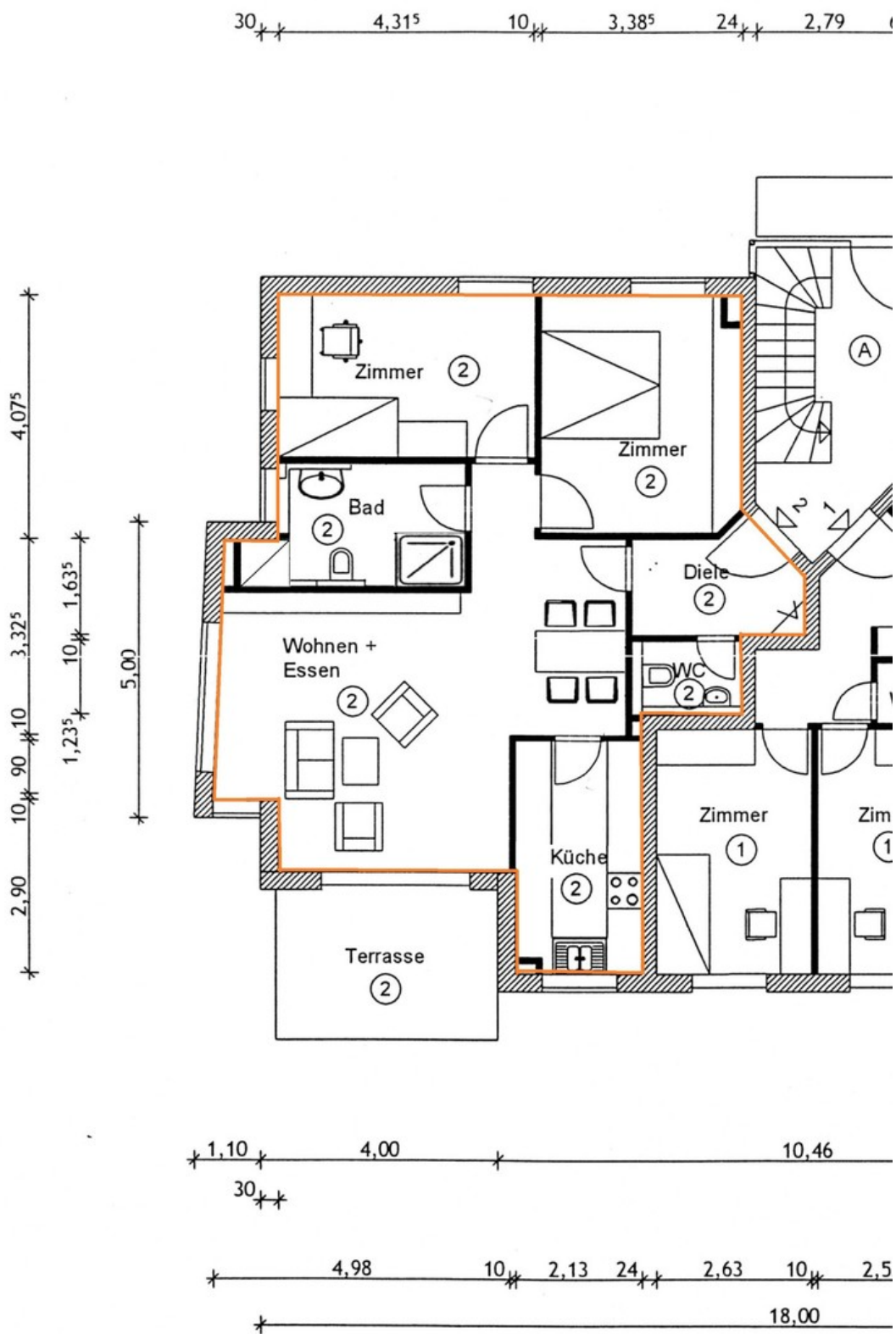


Ebenerdiger Hausflur



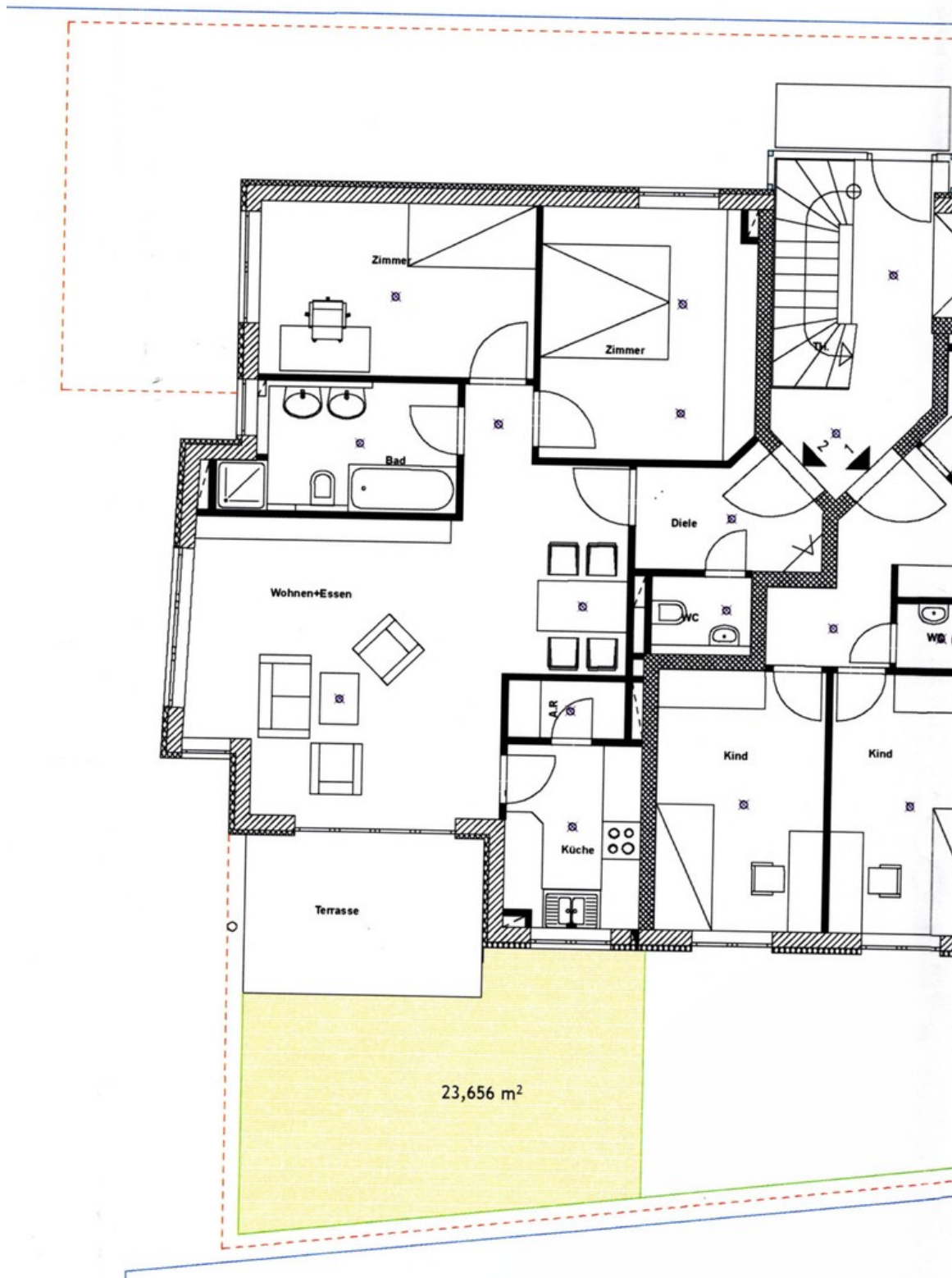
Wohnungseingangstür

# Exposé - Grundrisse



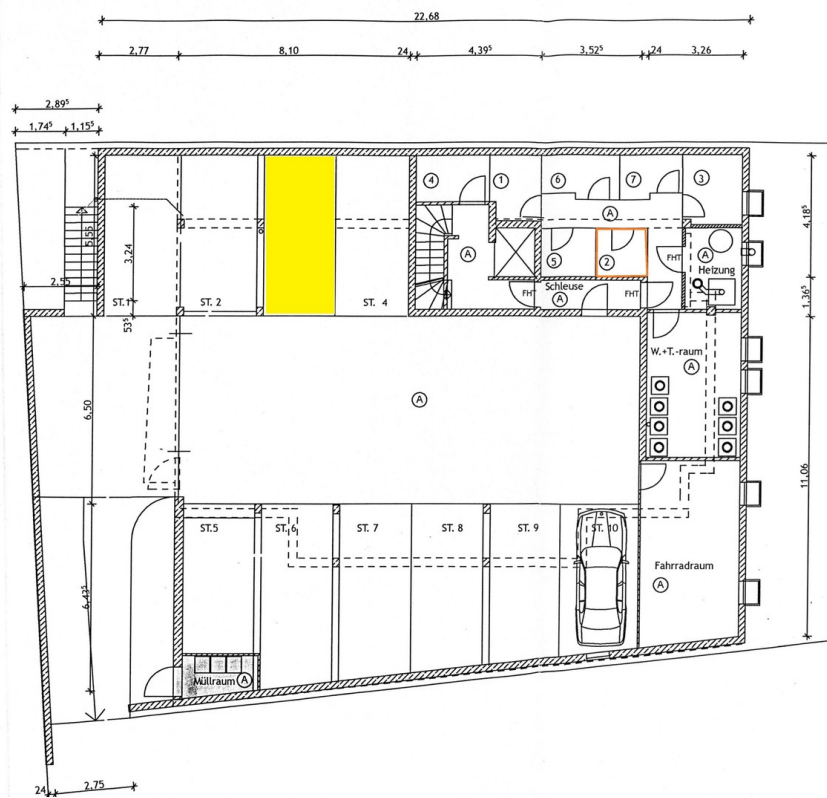
Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Tiefgarage & Abstell