

# Exposé

## Terrassenwohnung in Tettngang

### 4,5 Zimmer Wohnung mit Garten in beehrter Wohnlage



Objekt-Nr. OM-437626

### Terrassenwohnung

Verkauf: **659.000 €**

88069 Tettngang  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                       |                   |                 |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 2016                  | Übernahmdatum     | 01.03.2027      |
| Etagen                | 3                     | Zustand           | gepflegt        |
| Zimmer                | 4,50                  | Schlafzimmer      | 3               |
| Wohnfläche            | 119,50 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1               |
| Nutzfläche            | 8,60 m <sup>2</sup>   | Etage             | Erdgeschoss     |
| Energieträger         | Erdwärme              | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 €              | Stellplätze       | 1               |
| Hausgeld mtl.         | 390 €                 | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Übernahme             | ab Datum              |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von 119,53 m<sup>2</sup>, ihre hochwertige Ausstattung und ihre einzigartige Kombination aus urbanem Komfort und privatem Gartenbereich.

Gelegen in einer der begehrtesten Wohnlagen in Tett nang, bietet diese Wohnung ein seltenes Wohnangebot für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Exklusivität legen.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche – lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten. Zwei gleich große Zimmer sind nach Süden ausgerichtet und profitieren das ganze Jahr über von reichlich natürlichem Licht – ideale Voraussetzungen für ein behagliches Kinderzimmer oder ein ruhiges Arbeitszimmer. Das Schlafzimmer orientiert sich nach Osten und empfängt seine Bewohner morgens mit angenehm sanftem Licht. Ergänzt wird der Grundriss durch ein vollwertiges Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer – eine durchdachte Raumaufteilung, die keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich 6 Parteien – eine überschaubare Gemeinschaft, die ein angenehmes Wohnklima und ruhiges Zusammenleben fördert. Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang zu allen Ebenen des Hauses. Ein gemeinsamer Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage sowie ein Waschkeller gehören mit dazu. Ein Aussenstellplatz und ein Stellplatz in der Tiefgarage mit Stromanschluss (CEE und Schuko) werden zusätzlich verkauft.

Das besondere Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse sowie der private Garten, der als Sondernutzungsrecht zur Wohnung gehört. Dieser eigene Außenbereich verwandelt die Erdgeschosslage in einen echten Wohnvorteil – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder alle, die das Leben im Freien genießen möchten.

## Ausstattung

Im Innenbereich

Fußbodenheizung in allen Räumen – angenehme Strahlungswärme auf höchstem Komfortniveau

Hochwertige, zeitlose Einbauküche – vollständig verbaut und sofort einzugsbereit

Echtholzparkett in allen Wohnräumen – natürlich, warm und langlebig

Großformatige Fliesen in Diele, WC und Badezimmer – modern und pflegeleicht

Qualitativ hochwertige Ausbaustandards mit zeitlosem Design

Maßgefertigte Schreinermöbel (im Kaufpreis enthalten)

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die exklusiven, maßgefertigten Einbauten vom Schreiner, die individuell auf die Wohnung abgestimmt wurden und vollständig im Kaufpreis enthalten sind:

2 Dielenschränke – raumhohe Einbauschränke in der Diele, optimal für Stauraum im Eingangsbereich

Garderobe – maßgefertigte Garderobenlösung, funktional und ästhetisch

Waschtisch im Bad – individuell gefertigter Waschtisch, hochwertig verarbeitet

Großer Kleiderschrank im Schlafzimmer – raumhoher Einbauschränk mit maßgeschneiderter Aufteilung

Im Außenbereich

Große Terrasse mit direktem Ausgang aus dem Wohnbereich

Attraktives Gartenhaus im Anschluss an die Terrasse – vielseitig nutzbar als Abstellraum oder Hobbyraum

Eigener Garten als Sondernutzungsrecht – Ihr privater Rückzugsort

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Wohngebiet Leimgrube III – einer der begehrtesten und gefragtesten Wohnadressen in Tett nang. Das gewachsene, ruhige Wohngebiet am Rande der Kernstadt zeichnet sich durch seine gepflegte Umgebung, eine harmonische Nachbarschaft und eine grüne, naturnahe Atmosphäre aus.

Tett nang selbst ist eine lebendige Stadt im Bodenseekreis mit allem, was modernes Leben angenehm macht. Die historische Altstadt rund um das barocke Neues Schloss bietet eine charmante Kulisse mit inhabergeführten Geschäften, gemütlichen Cafés, Restaurants und einem wöchentlichen Wochenmarkt. Ärzte, Apotheken und die Klinik Tett nang als medizinische Vollversorgung sind schnell und unkompliziert erreichbar. Alle Schulformen – von der Grundschule bis zum Montfort-Gymnasium – sind am Ort vertreten, ebenso mehrere Kindertagesstätten, was die Stadt besonders für Familien attraktiv macht.

Die geografische Lage Tett nangs ist ein weiterer Pluspunkt: Der Bodensee ist in nur rund 8 km Entfernung erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wassersport ein. Die Städte Friedrichshafen und Ravensburg sind in gut 15 Fahrminuten erreichbar, Lindau am Bodensee sowie die Autobahn A96 in rund 30 Minuten. Die Nähe zum Flughafen Friedrichshafen bietet zusätzlichen Komfort für Vielreisende.

Für Naturliebhaber und Aktive bietet die Region ein vielfältiges Freizeitangebot: Das malerische Argental, weitläufige Rad- und Wanderwege durch die Hopfenlandschaft des Tett nanger Lands sowie die eindrucksvolle Voralpenkulisse machen die Umgebung zu einem attraktiven Lebensraum zu jeder Jahreszeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 12,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



Garten aus Südost

# Exposé - Galerie



Küche mit Blick zu Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer und Wohnzimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie

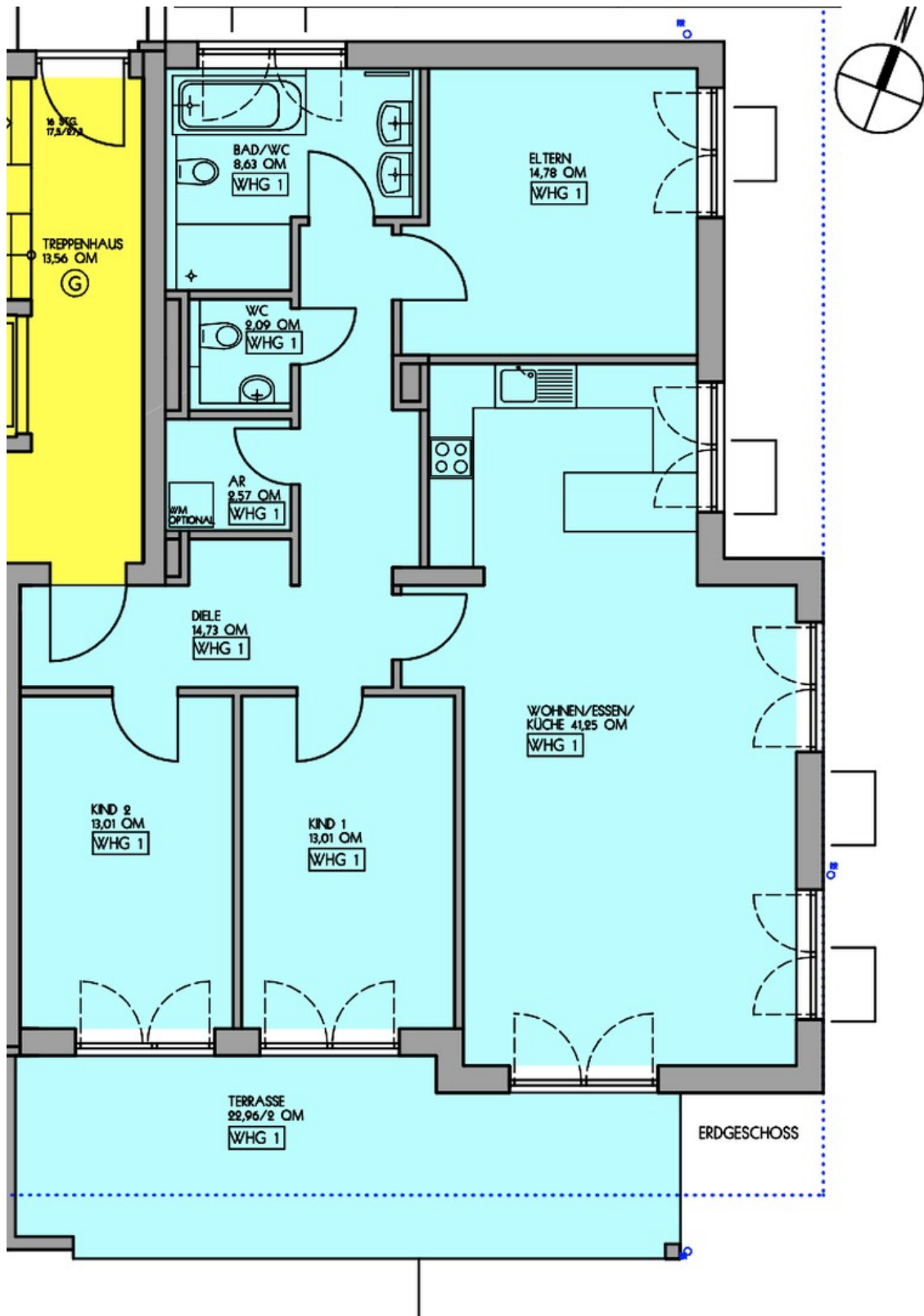


Bad



Gäste WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss