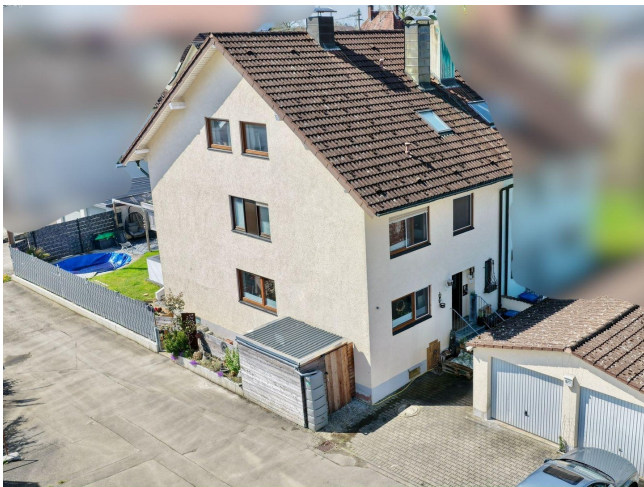


Exposé

Doppelhaushälfte in Meckenbeuren

Provisionsfrei: Moderne Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung & Pool in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-447781

Doppelhaushälfte

Verkauf: **775.000 €**

88074 Meckenbeuren
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	361,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	177,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive hochwertige renovierte Doppelhaushälfte in Meckenbeuren – mit 2 Zimmer Einliegerwohnung im Dachgeschoss, zwei Garagen und ruhiger, Pool, zentraler Lage alles für den täglichen Gebrauch zu Fuß erreichbar

OHNE

MAKLER

Diese großzügige und stilvoll modernisierte Doppelhaushälfte begeistert durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein liebevoll gestaltetes Außenareal mit Pool. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die aktuell noch eigengenutzte Immobilie wird zum 01.08.2026 frei und kann dann übergeben werden.

In den Jahren 2019, 2020 und 2023 wurde das Haus umfassend und mit viel Gespür für Qualität und Design saniert. Hochwertige Materialien, eine zeitlose Gestaltung sowie ein stimmiges Wohnkonzept schaffen eine angenehme und moderne Wohnatmosphäre. Warmer Bio-Vinylboden in Eiche-Vintage-Optik sorgt in den Wohnräumen für Behaglichkeit, während elegante Fliesen im Eingangsbereich, Gäste-WC und Badezimmer stilvolle Akzente setzen. Die Wände sind überwiegend mit Feinputz versehen, teilweise ergänzt durch geschmackvolle Struktur-Tapeten.

Im Zuge der Modernisierung wurde auch die Raumaufteilung optimiert: Durch gezielte Durchbrüche und den Einsatz von Stahlträgern entstanden offene, lichtdurchflutete Übergänge zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich. Die moderne Einbauküche wurde Ende Dezember 2019 neu installiert und ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet.

Das hochwertig gestaltete Badezimmer im Obergeschoss überzeugt mit einer bodengleichen Dusche und einer freistehenden Badewanne – ein Ort zum Entspannen. Das Gäste-WC im Erdgeschoss verfügt über eine komfortable elektrische Fußbodenheizung.

Ein besonderes Highlight stellt das im Jahr 2023 vollständig ausgebaute Dachgeschoss dar. Mit eigener Küche und Bad eignet es sich hervorragend als Einliegerwohnung – ideal zur Vermietung oder für die Nutzung durch mehrere Generationen.

Auch der Außenbereich wurde 2023 neu gestaltet und lädt zum Verweilen ein: Ein eingelassener Pool, eine moderne Pergola sowie stilvolle Sichtschutzelemente schaffen eine private Wohlfühlzone.

Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2007, ergänzt werden kann es durch einen Kamin im Wohnbereich/ Essbereich, der für zusätzliche Gemütlichkeit sorgen kann. Die isolierverglasten Kunststofffenster in Holzoptik stammen ebenfalls aus dieser Zeit. Die gesamte Haustechnik ist gepflegt und wird regelmäßig gewartet.

Die ruhige und angenehme Nachbarschaft sowie die zentrale Lage mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur – darunter Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Cafés – runden dieses attraktive Angebot ab.

—

Ausstattung im Überblick:

- * 7,5 großzügige und flexibel nutzbare Räume
- * Tageslichtbad im Obergeschoss mit bodengleicher Dusche und freistehender Badewanne
- * Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit eigener Küche und Duschbad
- * Gäste-WC im Erdgeschoss mit elektrischer Fußbodenheizung

- * Neue Heizkörper (2020)
- * Öl-/Holz-Zentralheizung (Baujahr 2007)
- * Isolierverglaste Kunststofffenster mit Wärmeschutz (ca. 2007, Holzoptik)
- * Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- * Voll unterkellert mit großzügigen Nutz- und Stauflächen
- * Große Waschküche im Keller
- * Wasserenthärtungsanlage installiert
- * Neu angelegter Garten (2023) mit Pool, Pergola und Sichtschutz
- * Balkon sowie Terrasse
- * Elektrik vollständig erneuert inkl. FI-Schutzschalter (2020)
- * Doppelgarage, zusätzlicher Geräteschuppen
- * Drei weitere Stellplätze vor den Garagen

Ausstattung

Die Immobilie wurde im Zeitraum von 2020 bis 2025 umfassend und mit hoher Sorgfalt renoviert. Dabei wurde besonderer Wert auf eine hochwertige Ausstattung sowie die Verwendung moderner und langlebiger Materialien gelegt. Das Ergebnis ist ein zeitgemäßes Wohnambiente mit gehobenem Standard, das sowohl durch seine Qualität als auch durch seine ansprechende Gestaltung überzeugt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die ruhige und angenehme Nachbarschaft sowie die zentrale Lage mitten in Meckenbeuren mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur – darunter Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Cafés – runden dieses attraktive Angebot ab.

Meckenbeuren liegt im Nordosten des Bodenseekreises in Baden-Württemberg, eingebettet im unteren Schussental zwischen Friedrichshafen (ca. 8 km südlich) und Ravensburg (ca. 10 km nördlich). Als größte Landgemeinde Oberschwabens ist sie Teil der Region Bodensee-Oberschwaben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	205,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Hausansicht Oben

Exposé - Galerie



Eingangsbereich + Garagen



Balkon + Terrasse

Exposé - Galerie



Garten mit Pool



Gäste WC



Eingang

Exposé - Galerie



Offene Küche



Essen

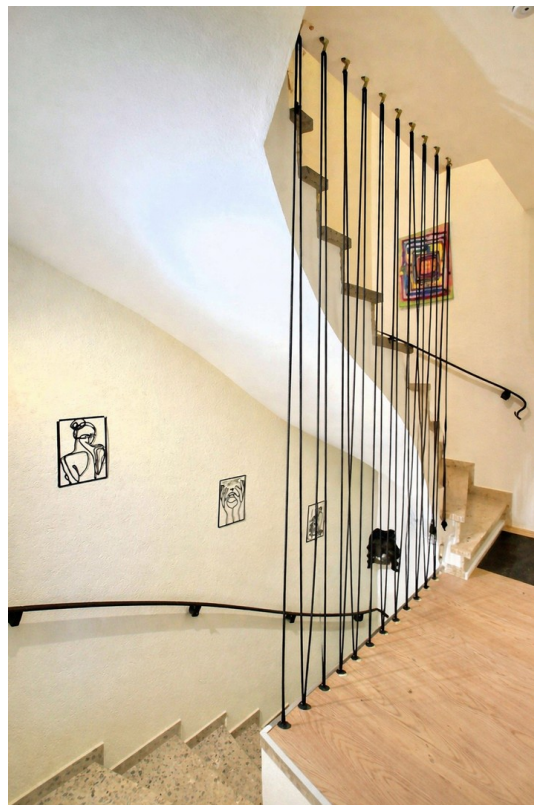


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur EG



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Ankleide / Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Helles Badezimmer



Bodentiefe Dusche

Exposé - Galerie



Küche DG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Flur DG



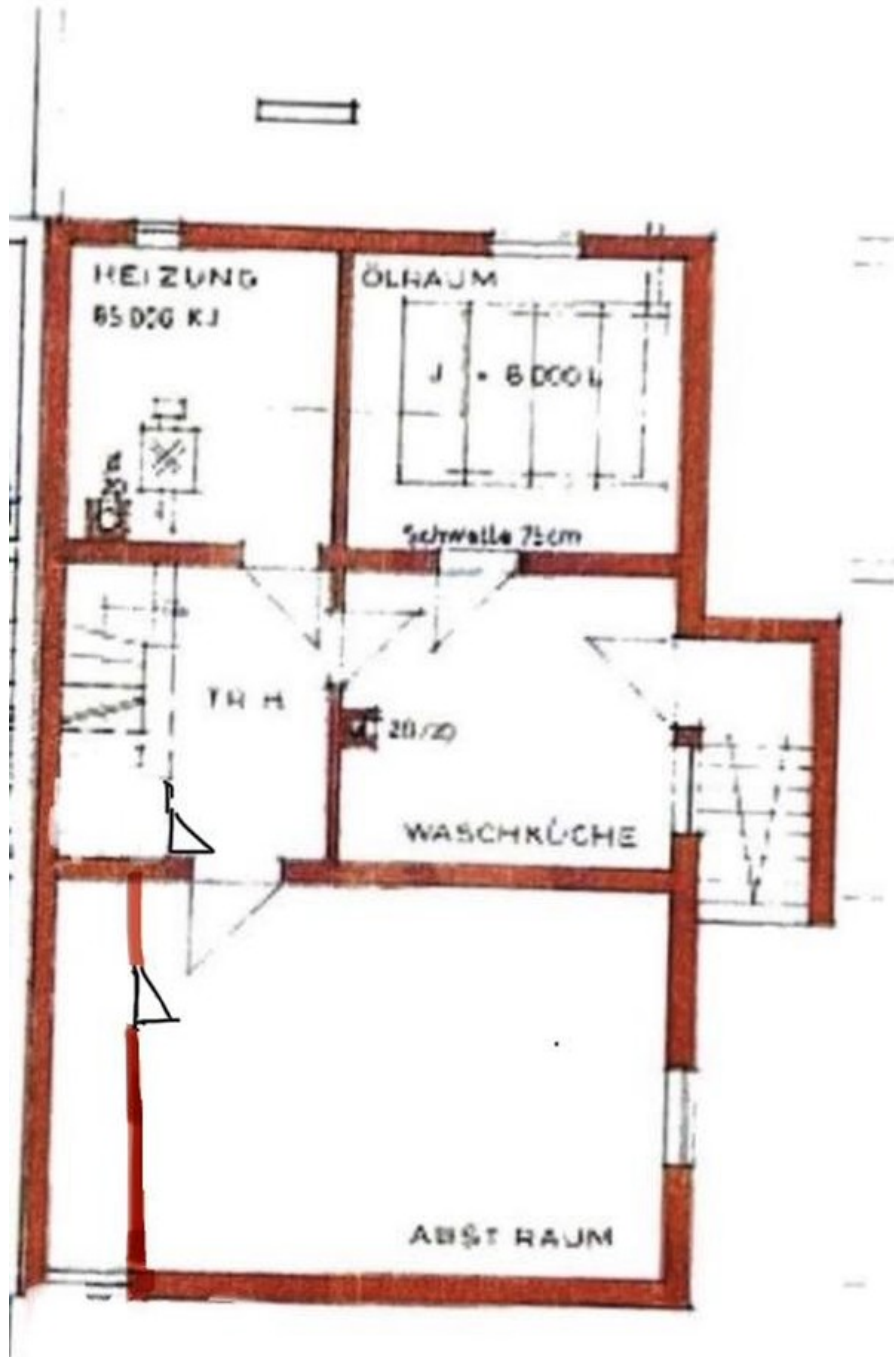
Schlafen DG



Badezimmer DG

Exposé - Grundrisse

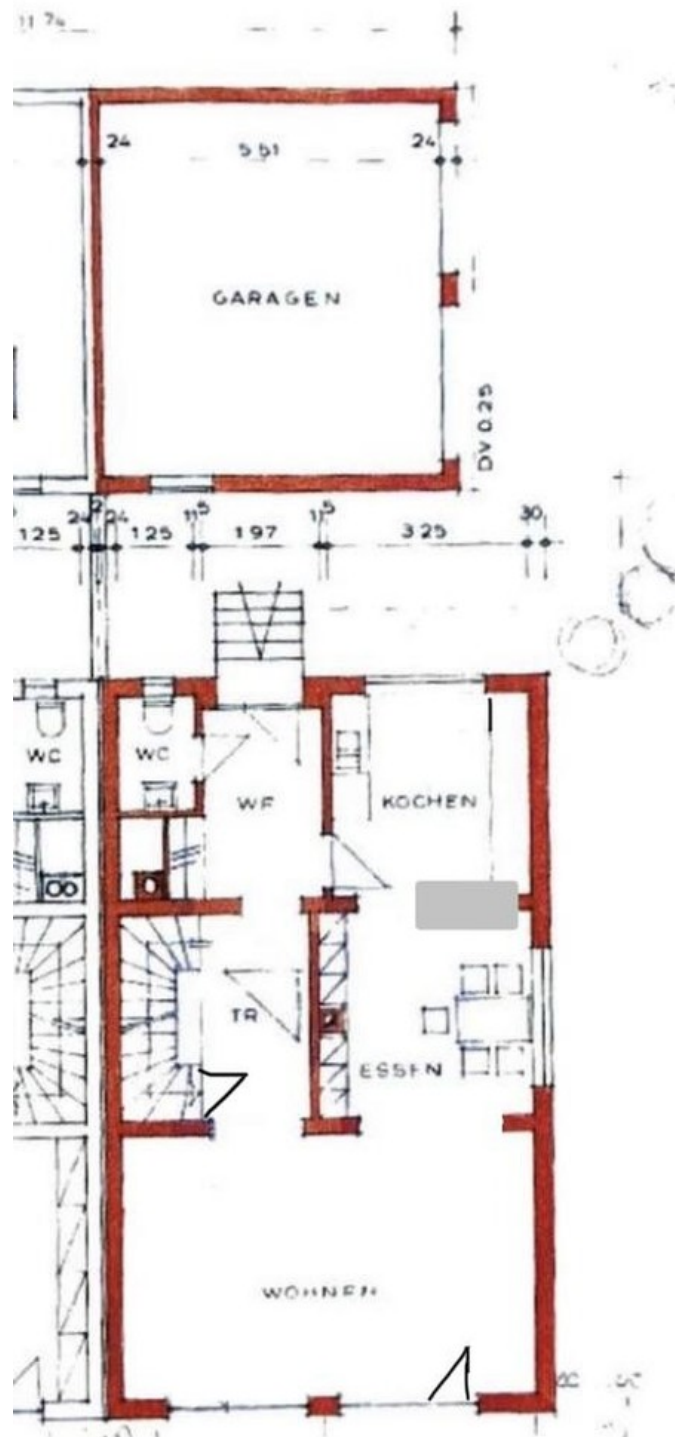
Untergeschoss



Keller

Exposé - Grundrisse

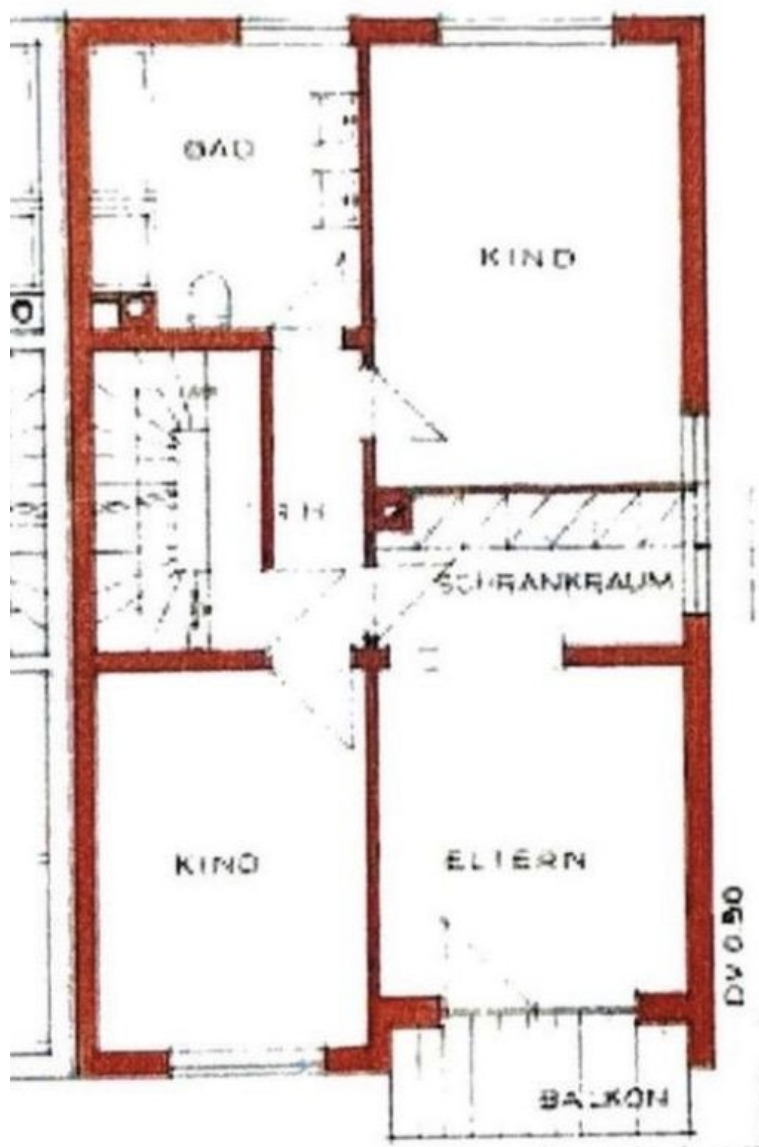
Erdgeschoss



EG

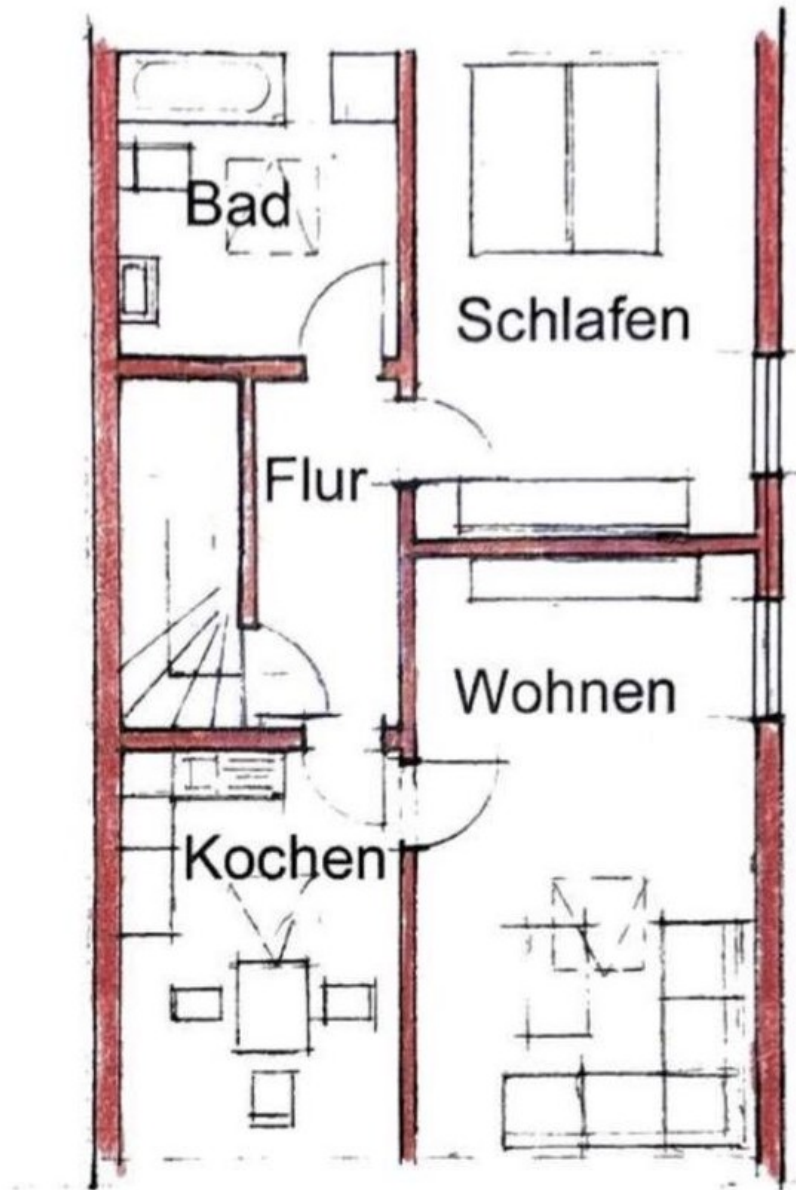
Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



OG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

DG