

Exposé

Einfamilienhaus in Ostrach

Sonniges Wohnhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-448492

Einfamilienhaus

Verkauf: **498.000 €**

88356 Ostrach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	697,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	172,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	39,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in verkehrsberuhigter, sonniger Lage eines Ortsteils der Gemeinde Ostrach.

Gute Dämmung in Kombination mit zeitgemäßer Technik gewährleisten eine sehr gute Energiebilanz. Im Hanggeschoss befindet sich eine derzeit vermietete Einliegerwohnung (auf Wunsch freiwerdend) mit eigenem Zugang.

Die Hauptwohnung bietet ca. 122 m²; im EG befindet sich der großzügige Wohnbereich. Die 3 Schlafzimmer und Bad sind im DG angeordnet. Außerdem stehen neben dem Technikraum noch 2 weitere Kellerräume im Hanggeschoss zur Verfügung.

Dort ist außerdem auch die Einliegerwohnung (ca. 50 m²) mit separaten Eingang angeordnet.

Das Grundstück ist terrassiert, mit vielen wertvollen Ziergehölzen sehr attraktiv und pflegeleicht gestaltet.

Raumangebot Hauptwohnung:

- Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, kleiner Abstellraum, Küche mit EBK, Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum großen Sonnendeck, Abstellraum.
- Dachgeschoss: 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Flur.
- Hanggeschoss: Technikraum/HWR, 2 Kellerräume mit Zugang zum Garten.

Raumangebot Einliegerwohnung:

- Hanggeschoss: (derzeit vermietet KM 500€), eigener Eingang erreichbar über Aussentreppe. Eingangsbereich, offener Wohn-/Essbereich/Küche mit EBK, Schlafzimmer, Bad, Wintergarten mit Kaminofen

Aussenbereich: 697m²

- Doppelcarport
- 2 Stellplätze
- Gartenschuppen mit Zugang zum Keller
- freistehende Gartenhütte
- Frühstücksterrasse mit Südostausrichtung (Hauptwohnung)
- uneinsehbarer Garten mit wertvollen Ziergehölzen.
- ansprechende, pflegeleichte Gartengestaltung.
- großes Sonnendeck mit Südwestausrichtung (Hauptwohnung).

Grundrisskizzen auf Anfrage.

Privatverkauf ohne zusätzliche Provision.

Bitte keine Makleranfragen.

Ausstattung

Technische Ausstattung:

- Fertighaus der Firma Bien-Zenker
- Gasbrennwert-Therme (2021)

- Flüssiggas-Erdtank
- Fussbodenheizung im gesamten Haus
- Tageslicht in allen Wohn-, Neben- und Kellerräumen.
- elektrischer Handtuchwärmer im Bad (Hauptwohnung)
- elektrische Rollläden
- Internetgeschwindigkeit bis zu 100 Mbit möglich (LTE/5G), Glasfaser voraussichtlich ab 2027.
- Kaminofen in Haupt- und Einliegerwohnung (beide gem. Bescheinigung unbefristet nutzbar)
- Alno-Einbauküche (Hauptwohnung)
- Badezimmer DG im Jahr 2022 neu gestaltet.
- 1 Kellerraum mit Tageslicht (Hauptwohnung) mit ~31 m²
- 1 gedämmter/beheizter Kellerraum (Hauptwohnung) mit ~8 m²
- Bodenbeläge Hauptwohnung: Feinsteinzeug, Parkett
- Bodenbeläge Einliegerwohnung: Feinsteinzeug, Laminat
- Küchenzeile in der Einliegerwohnung
- 2 Solarpaneele zur Brauchwassererwärmung.
- Satelitenanlage
- 300l Warmwasserspeicher mit Heizpatrone
- Entkalkungsanlage
- Regenwasser-Zisterne mit Hauswasserwerk

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage:

Verkehrsberuhigte Lage in einem Neubaugebiet, OT Ostrach. Kein Durchgangsverkehr.

Gute Belichtung mit Aussicht; ruhiges Landleben mit Anbindung an eine gute Infrastruktur.

Öffentlicher Nahverkehr: KVB Linie 104

Entfernungen:

- Ostrach (7 km):
- Mengen (8,5 km, 9 min.):
- Pfullendorf (10 km, 12 min.) Mittelzentrum:
- Sigmaringen (17 km, 17min.) Mittelzentrum, Kreisstadt
- Ravensburg (39 km, 34 min.) Oberzentrum

Wander-, Radwege direkt ab Haus mit Anbindung an ausgedehnte Waldgebiete.

Naturpark Obere Donau, sowie das Burgweiler/Pfrunger Ried sind in 15 min. erreichbar.

Entfernung Bodensee: ca. 30 min.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

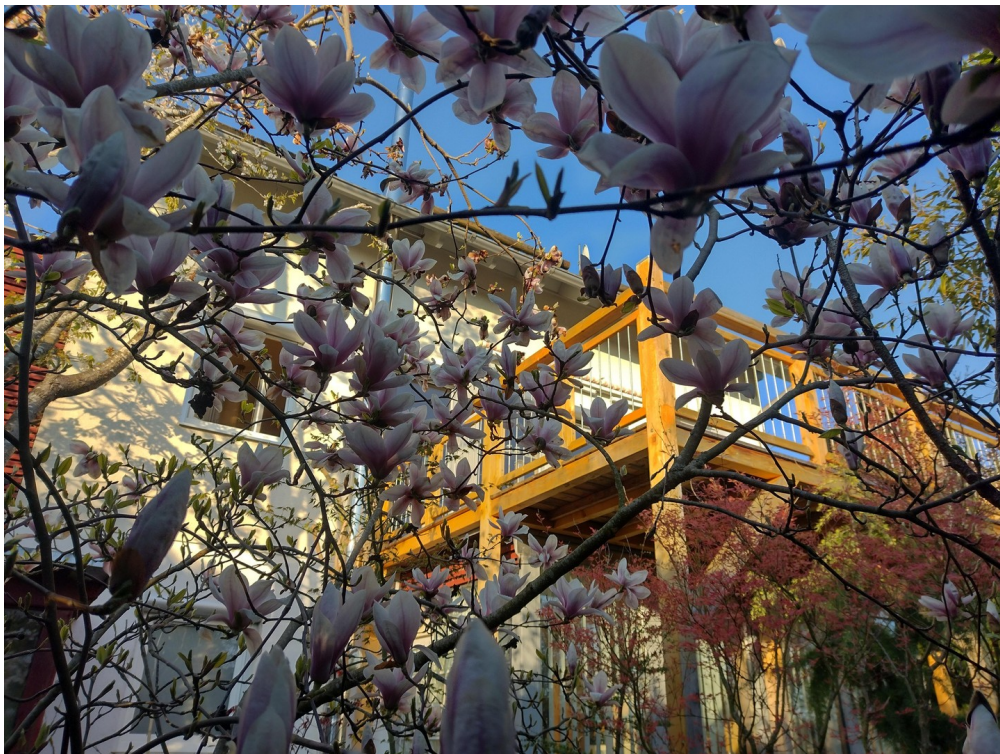


Gartenansicht Süd

Exposé - Galerie



Ansicht Südwest



Magnolienblüten

Exposé - Galerie



Sonnendeck



Ansicht Nord

Exposé - Galerie



Ansicht Südost



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen EG

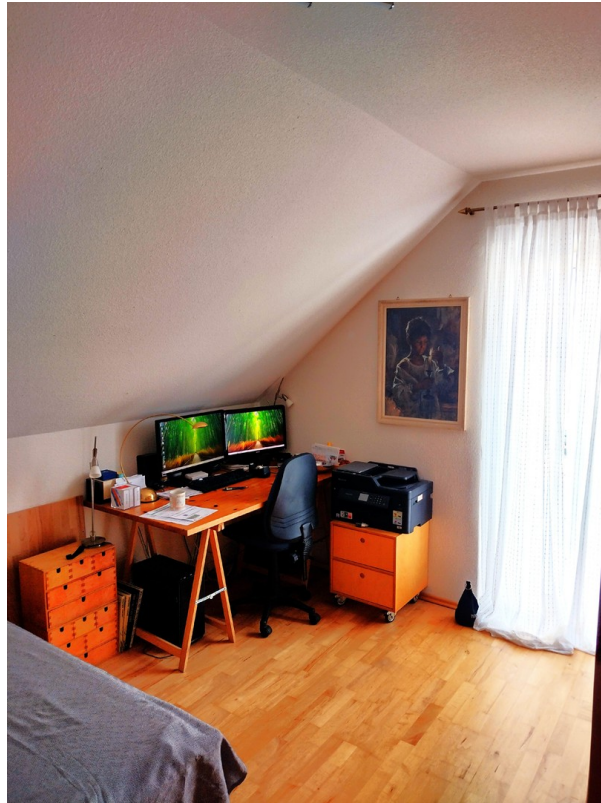


Essen/Wohnen EG



Treppe EG/DG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG

Exposé - Galerie



Zimmer 3 DG

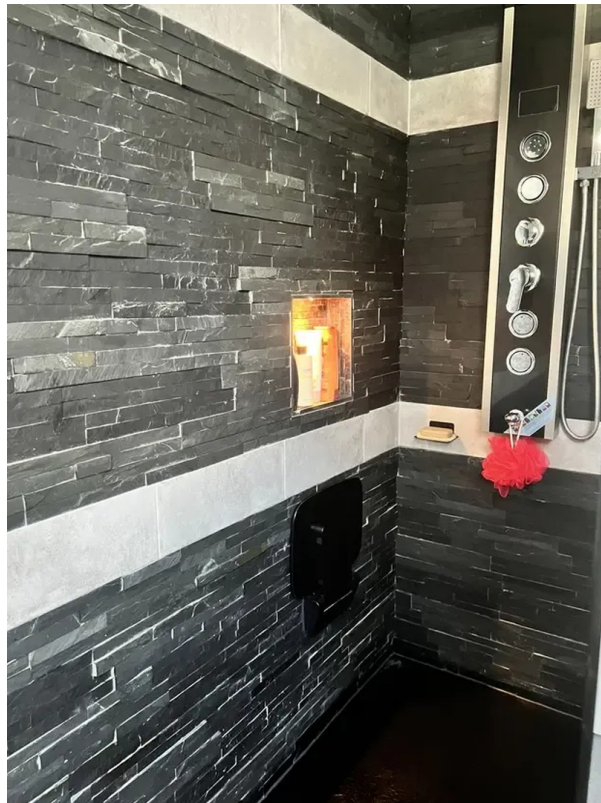


Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Dusche DG

Exposé - Galerie



HWR/Technik UG



Wohnen/Essen ELW

Exposé - Galerie



Kochen ELW



Bad ELW

Exposé - Galerie



Bad ELW

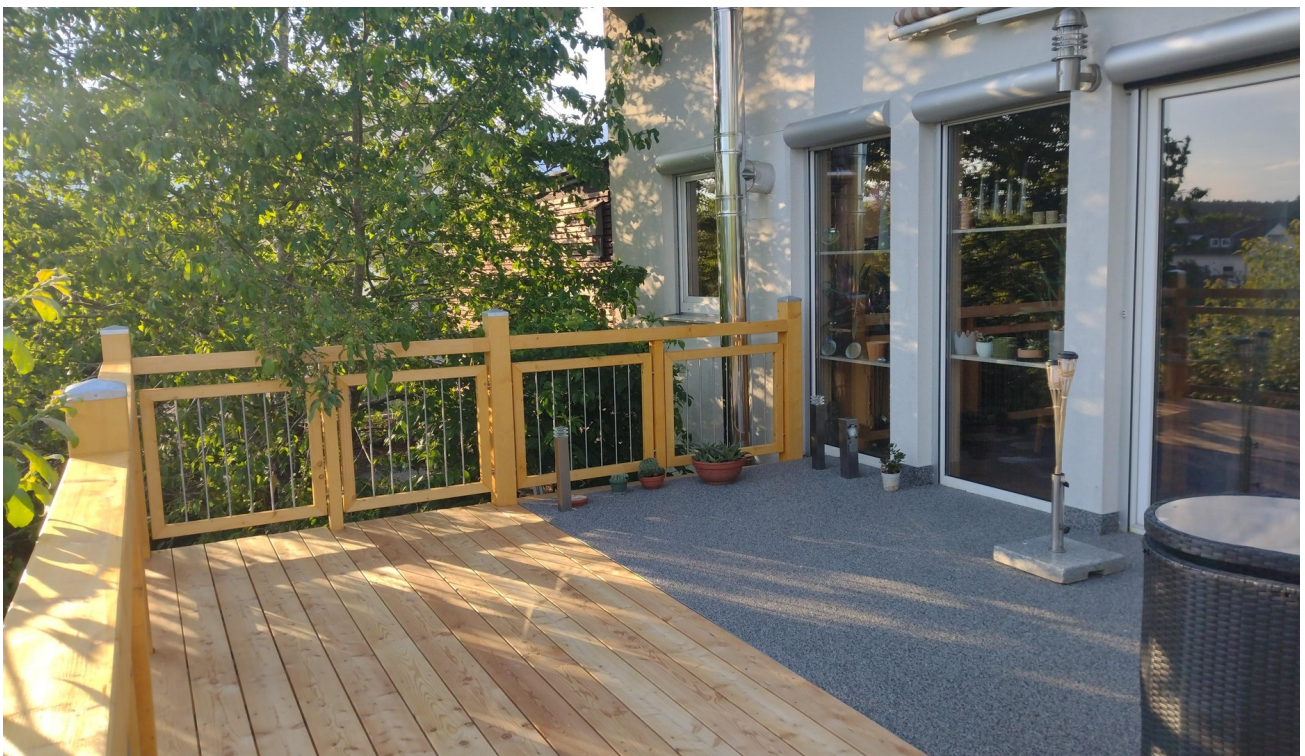


Sonnendeck EG

Exposé - Galerie



Sonnendeck EG



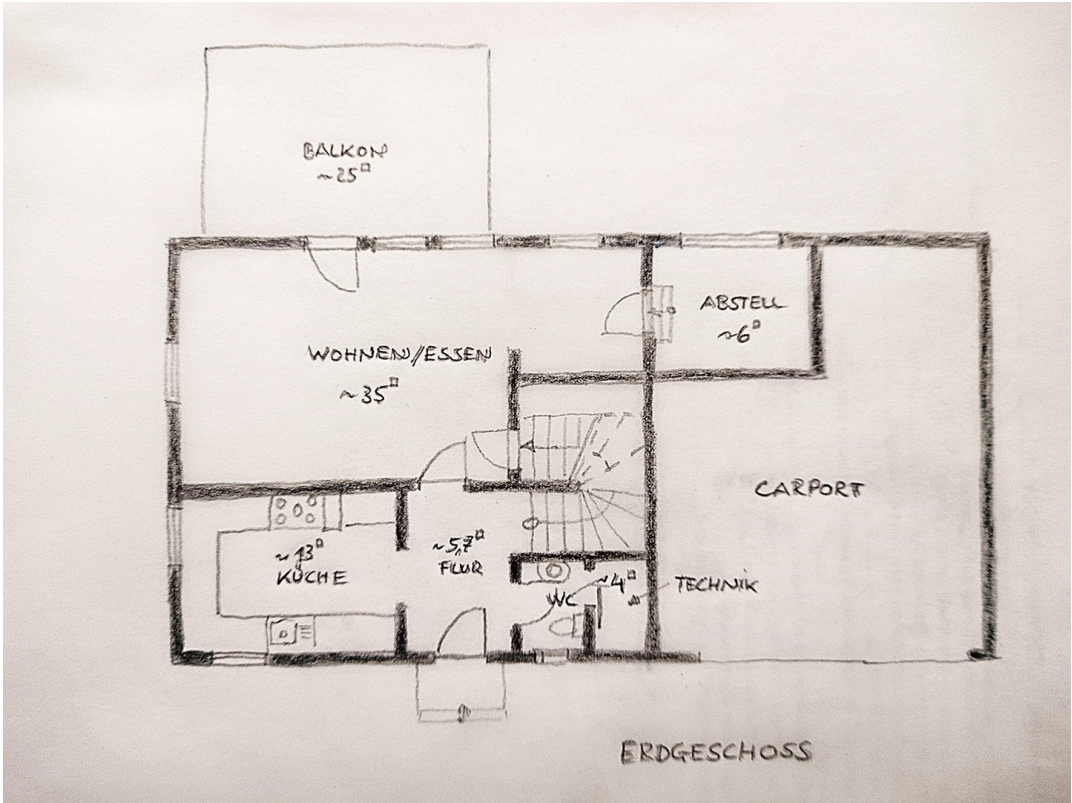
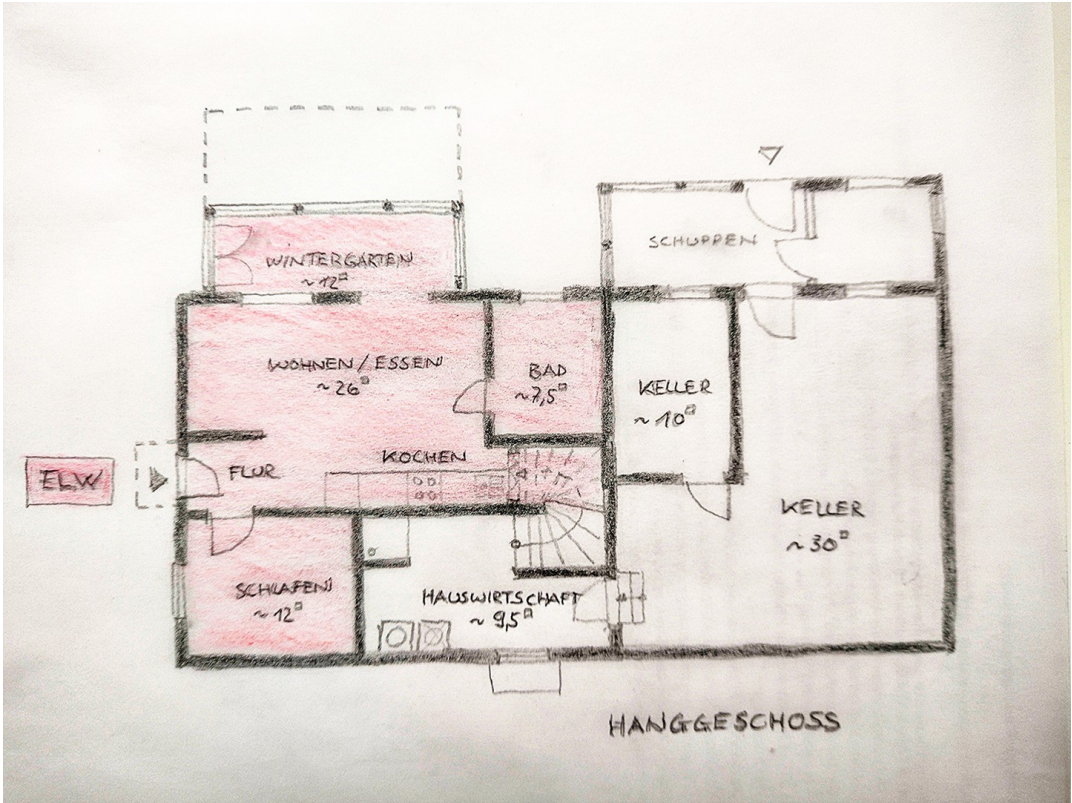
Sonnendeck EG

Exposé - Galerie



Abendstimmung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

