

# Exposé

## Terrassenwohnung in Markdorf

**Exclusive 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick über den Bodensee und die Schweizer Alpen.**



Objekt-Nr. OM-455835

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **2.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ilona von der Weppen

88677 Markdorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Mietsicherheit	7.800 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	390 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahre 2005 neu errichteten Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten. Die 152 qm Wohnfläche beinhalten einen 59 qm großen Wohn-Essbereich mit offener Küche und Kochinsel, sowie zwei großzügig geschnittene Räume, 2 Bäder und zwei Abstellräume. Die 40 qm großzügige Terrasse mit elektrischer Markise wird durch eine 150 qm große Rasenfläche zur Privatnutzung ergänzt. Vom Wohnbereich und der Terrasse genießt man einen Panoramablick über den Bodensee und auf die Schweizer Alpen.

Die moderne Zentralheizung des Hauses aus dem Jahr 2022 mit einer H2-ready Gastherme versorgt die mit einer energieoptimierten Fußbodenheizung ausgestattete Wohnung. Die Temperatur in der Wohnung wird durch Smart-Home-Thermostate gesteuert.

Eine wohnungsbezogene dezentrale Entlüftung mit Wärmerückgewinnung reduziert Energiekosten und garantiert ein individuelles Wohlfühlklima.

Eine Siedle Video/Sprech-Türöffnungsanlage aus dem Jahre 2022 erhöht die Sicherheit der Bewohner. Eine Wohnungstüröffnung durch Codeschloss erhöht den Komfort.

Highspeed-Internet mit 175 Mbit/s und Satelliten-TV/Radio sind verfügbar.

Die Wohnung hat einen separaten Außen-Zugang seitlich des Hauses sowie einen direkten Ausgang zum Kellerbereich. In einer außerhalb der Wohnung gelegenen separaten Waschküche können Waschmaschine und Trockner untergebracht werden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein ca. 8 qm großer Mieterkeller sowie eine ebenerdige, abschließbare Fahrradgarage. Sie hat Platz für zwei E-Bikes, die direkt in der Garage geladen werden können.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen 59 qm großen Wohn-Essbereich mit offener Küche und Kochinsel. Die 15 Meter breite bodentiefe Fensterfront mit div. Türen sowie einem großen Schiebetür-Element bietet einen fantastischen Panoramablick auf Bodensee und Schweizer Alpen.

Der Essbereich beinhaltet einen 2m langen und 1m breiten massiven Holztisch mit 4 bequemen Sitzmöbeln.

Im Wohnbereich befinden sich zwei Couchelemente und zwei Tische und Lampen und eine Vitrine.

Die offene Küche mit Kochinsel beinhaltet einen Induktionsherd, zwei Spülbecken, einen neuen Geschirrspüler, eine neue Kühl-Gefrierkombination sowie diverse Schränke.

Die dem 59qm großen Wohn- Essbereich vorgelagerte Terrasse verfügt über eine elektrisch betriebene Markise und einem Sonnenschirm. Die Terrasse ist mit einer Loungegruppe ausgestattet und ergänzend dazu befinden sich ein Esstisch mit 4 Stühlen.

Im hinteren Master-Bereich der Wohnung liegt ein geräumiges Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Tür direkt in den Garten. Dieses Schlafzimmer ist möbliert mit einem 1,80m breitem und 2m langen Doppelbett mit zwei elektrisch verstellbaren Lattenrosten und zwei Matratzen. Darüber hinaus befindet sich im Schlafzimmer ein hochwertiger Kleiderschrank mit guter Innenausstattung und 2,50m Breite sowie ein Sessel und eine Kommode.

Das Master-Badezimmer mit ebenerdiger großzügiger Glas-Dusche, einem neuen Dusch-WC, Badewanne, Waschtischanlage sowie einem elektrischem Badheizkörper/-Handtuchhalter liegt direkt gegenüber.

Ein weiterer Raum kann als Büro- / Schlafzimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Dieser Raum ist mit einem Boxspringbett in 1,40m Breite, einem Kleiderschrank und einem Sessel ausgestattet. Auch ein Schreibtisch kann ergänzt werden.

Gegenüber liegt das zweite Badezimmer, versehen mit einer großzügigen Dusche, Waschtischanlage sowie WC und elektr. Handtuchhalter.

Zwei Abstellräume sind innerhalb der Wohnung vorhanden und könnten auch für eine Sauna oder als Weinkeller genutzt werden.

Der große und helle Eingangsbereich bietet viel Raum für ein repräsentatives Entree durch Möblierung und einen großen Spiegel.

Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung versehen und mit hochwertigen Natursteinfliesen ausgelegt. Ergänzend dazu verfügen die Sanitärbereiche über moderne Wandfliesen.

Sämtliche Fenster und Türen sind mit elektrisch betriebenen Jalousien bzw. Raff-Rollos versehen, die vor Sonne und Kälte schützen.

Ein Aufzug ist vorhanden und kann nach Absprache mitbenutzt werden. Die anteiligen Betriebskosten für den Aufzug sind in den angegebenen Nebenkosten nicht enthalten.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung kann langfristig möbliert oder unmöbliert vermietet werden. Sie eignet sich als Haupt- oder Zweitwohnsitz. Eine befristete Vermietung auf Zeit ist nach Abstimmung möglich.

Die Vermietung erfolgt direkt durch die Eigentümer. Es fällt somit keine Maklerprovision an.

Eine Vermietung ist ab sofort möglich, kann jedoch individuell abgestimmt werden.

Die Bäder und Sanitäreinrichtungen wurden modernisiert. Die Wohnung wird vollständig renoviert übergeben.

Bei Interesse an einer Anmietung können Besichtigungen nach Absprache individuell durchgeführt werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Markdorf am westlichen Gehrenberg gelegen mit unverbaubarer See- und Bergsicht. Oberhalb der Stadt gelegen haben Sie einen unglaublichen Panoramablick von Friedrichshafen bis nach Ludwigshafen. Eine Buslinie an den Bodensee und ins Hinterland ist in 200m erreichbar. Im Ort finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, gute Restaurants, Bildungseinrichtungen, Museen, eine gute medizinische Versorgung und diverse Erholungsmöglichkeiten. Der Zugang zum Waldgebiet am Gehrenberg mit Wander- und Trimpfad befindet sich nur ca. 200 m, Tennisplätze ca. 800m vom Haus entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Eingang



Eingang

# Exposé - Galerie



Abendstimmung



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Kochinsel mit Induktionsherd

# Exposé - Galerie



Kochinsel mit Blick zum See



Blick nach Süden zum See

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Blick vom Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick nach Westen zum See



Schlafzimmer Masterbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Masterbereich



Schlafzimmer Masterbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Masterbereich



Masterbereich

# Exposé - Galerie



Bad Masterbereich



Bad Masterbereich



Dusch-WC im Masterbad

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Gästezimmer



Arbeits-/Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Gästezimmer



Ostseite



Gästebad

# Exposé - Galerie



Dusche im Gästebad



Dusche im Gästebad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Fahrradgarage für E-Bikes

# Exposé - Galerie

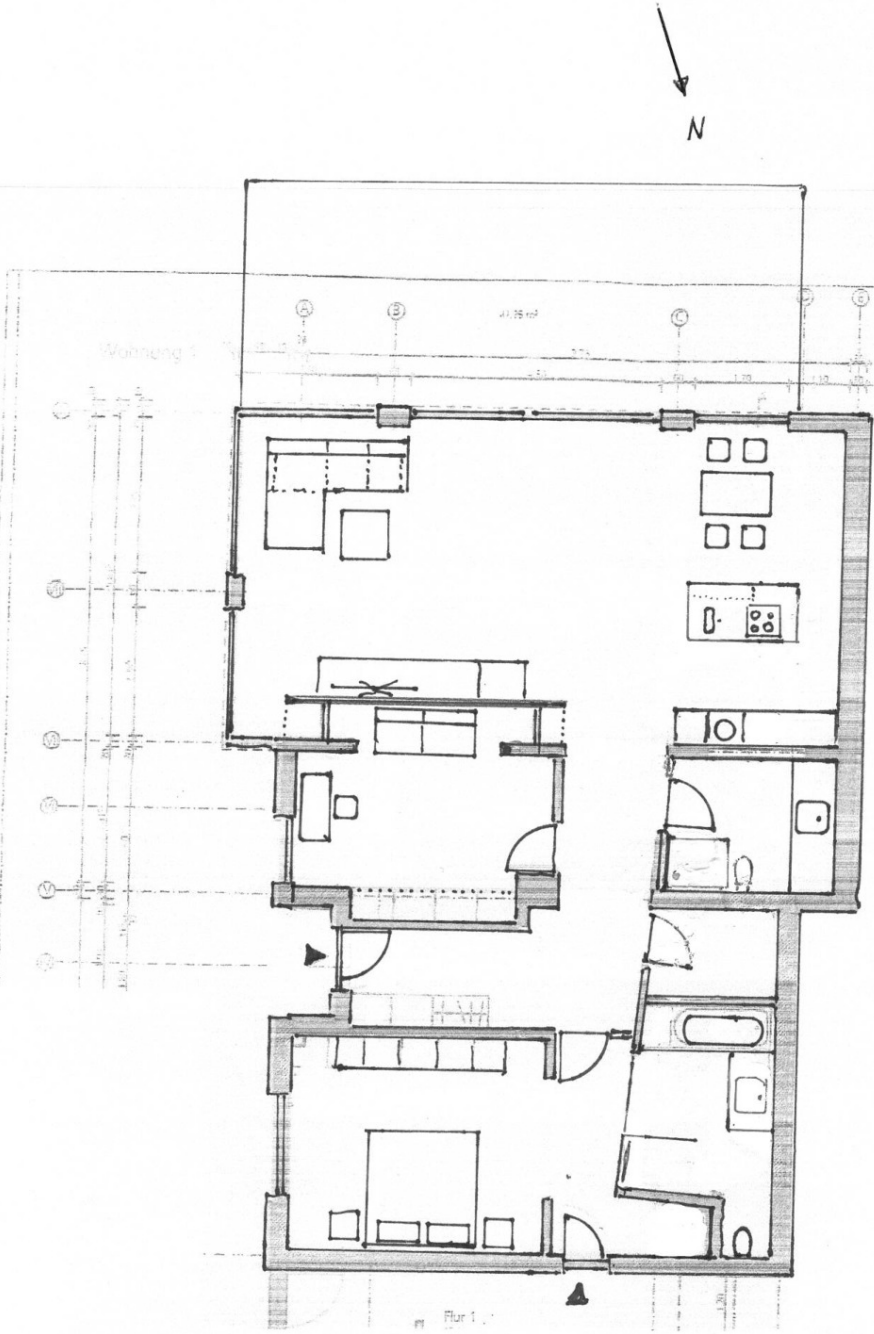


Fahrradgarage mit Lademöglichk



Elektroversorgung

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

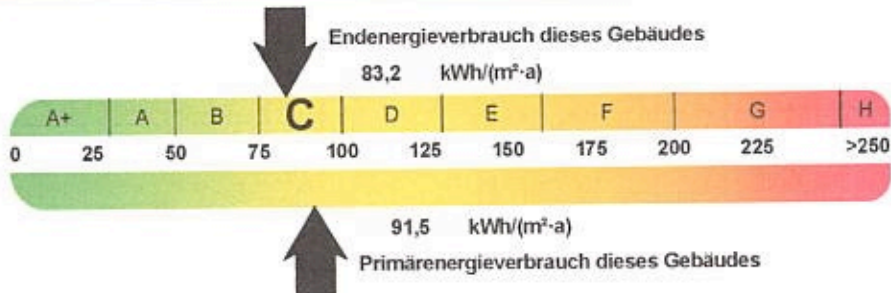
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2020-003408151

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

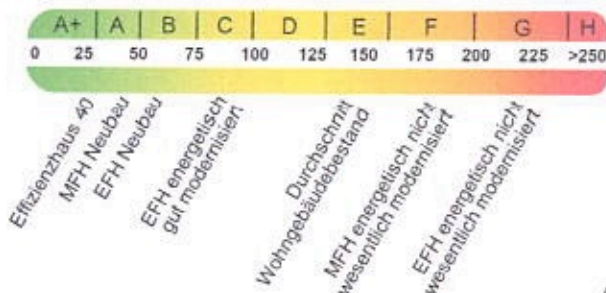
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

83,2 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas E	1,10	190996	51743	139253	1,08

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus