

# Exposé

## Einfamilienhaus in Herdwangen-Schönach

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen, großer Garage in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-467991

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **697.000 €**

88634 Herdwangen-Schönach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.267,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	478,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Einfamilienhaus in Aftholderberg.

Das Einfamilienhaus hat eine Gesamtwohnfläche von 478m<sup>2</sup>

und verfügt über 2 zusätzliche Einliegerwohnungen.

von einer 3 Zimmerwohnung mit 86m<sup>2</sup> und einer 2 Zimmerwohnung mit 45m<sup>2</sup>.

Eine Doppelgarage für 4 Fahrzeuge und einen direkten Zugang von der Garage über eine Treppe in die Hauptwohnung.

Heizungsanlage. Pelletheizung.

Grundstücksfläche: 1267m<sup>2</sup>

Das Haus wurde 1994 in Massiver Bauweise errichtet und 2015

um einen kompletten Anbau mit zusätzlicher 2 Zimmerwohnung erweitert.

Das Haus ist in drei Wohnungen aufgeteilt.

Jede Wohnung besitzt einen separaten Eingang.

Anfangen mit der Hauptwohnung der Galeriewohnung im EG und DG mit einer Größe von 347m<sup>2</sup>.

5 Zimmer, Große Wohnküche, Gäste WC, Bad mit Whirlpool und Dusche, Großes Wohnzimmer, Empore. Fußbodenheizung.

Die Einliegerwohnung mit 86m<sup>2</sup> im Untergeschoss mit

3 Zimmer, Wohnküche, Bad mit Badewanne, Terrasse alles ebenerdig.

Heizkörper, zentral über Pelletheizung.

Die 2 Zimmerwohnung mit 45m<sup>2</sup> im EG und DG, Gäste WC, Bad mit Dusche. Fußbodenheizung, Balkon.

Fußbodenheizung in der Galeriewohnung im EG und im Anbau von 2015 in der 2 Zimmerwohnung im EG und DG.

Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer.

Grünbeck, Wasserenthärtungsanlage.

Fliesenboden. Hauptwohnung. Wohnküche, Wohnzimmer. Flur. Bad, Gäste WC.

Große Fensterfronten, Lichtdurchflutet.

Es ist ein großer Kachelofen in der Galeriewohnung vorhanden.

Holzschuppen auf dem Grundstück zur Holzlagerung.

Großzügiges Grundstück.

Energieeffizienzklasse: B

Energieverbrauchskennwert: 55,6 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Energieverbrauchsausweis liegt bei Verkauf vor.

Heizungssystem. Zentralheizung, Pellets.

Bei der PV Anlage ist der staatlich geförderte Vertrag abgelaufen,

diese kann jetzt aber erweitert und als Eigennutzung zur Warmwasseraufbereitung, (Eigenstrom) verwendet werden.

Das Einfamilienhaus liegt in einer Sackgasse,

ideal für Kinder, ein besonders ruhiges und sicheres Wohnumfeld.

Es gibt einen Kindergarten im Dorf.

Auf den Bildern sind die Wohnungseinheiten im einzelnen durch Markierung gut zu erkennen.

Im Anschluss 360° Rundgang weiter unten, können Sie sich ein Video anschauen.

Bei Fragen dürfen Sie sich gerne melden.

Ortslage:

Aftholderberg gehört zur Gemeinde Herdwangen-Schönach.

Es liegt etwa auf 707 Meter Höhe im Linzgau unweit des Bodensees.

Nahegelegen, etwa 3 km entfernt liegt Pfullendorf.

Dort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Schulen.

Die Bushaltestelle Herdwangen-Schönach, Aftholderberg

befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

Gerne können Sie mit mir einen Besichtigungstermin vereinbaren.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Vorderansicht Südwest

# Exposé - Galerie



Galeriewohnung Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Galeriewohnung, Büro

Galeriewohnung Büro



Galeriewohnung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Galeriewohnung Wohnzimmer



Galeriewohnung, Wohnküche

Galeriewohnung Wohnküche

# Exposé - Galerie



Galeriewohnung Wohnküche



# Exposé - Galerie



Galeriewohnung Kamin



Empore

# Exposé - Galerie



Empore



Galeriewohnung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Galeriewohn. Ausblick Schlafz.



**Galeriewohnung Bad**

Galeriewohnung Bad

# Exposé - Galerie



Galeriewohnung Bad

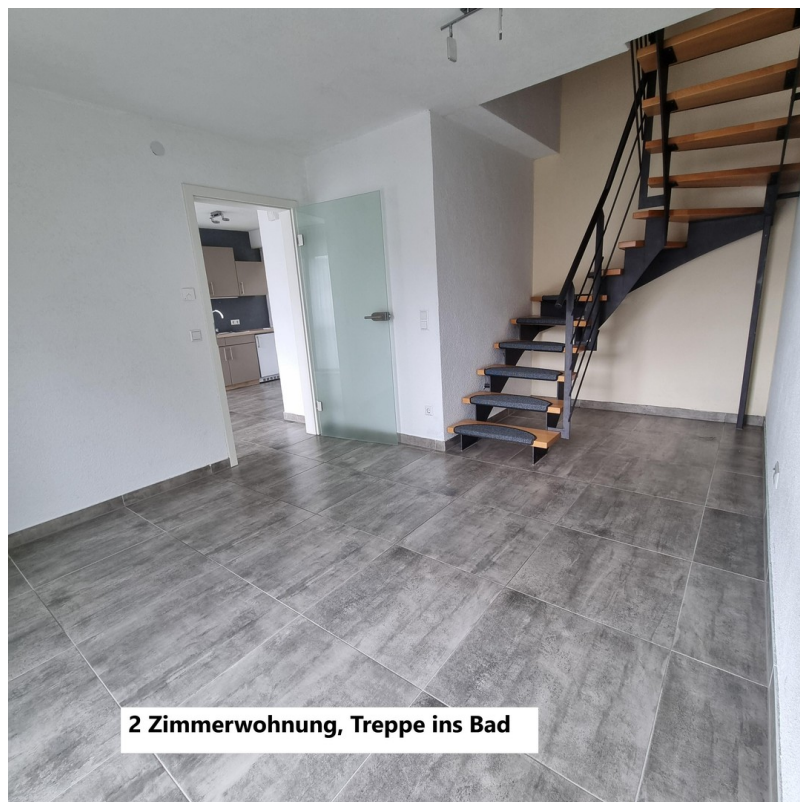


Galeriewohnung Gästezimmer

# Exposé - Galerie



2 Zimmerwohnung



2 Zimmerwohnung Treppe, Bad

# Exposé - Galerie



**2 Zimmerwohnung, Bad**

2 Zimmerwohnung Bad



**3 Zimmer- Einliegerwohnung**

3 Zimmer Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



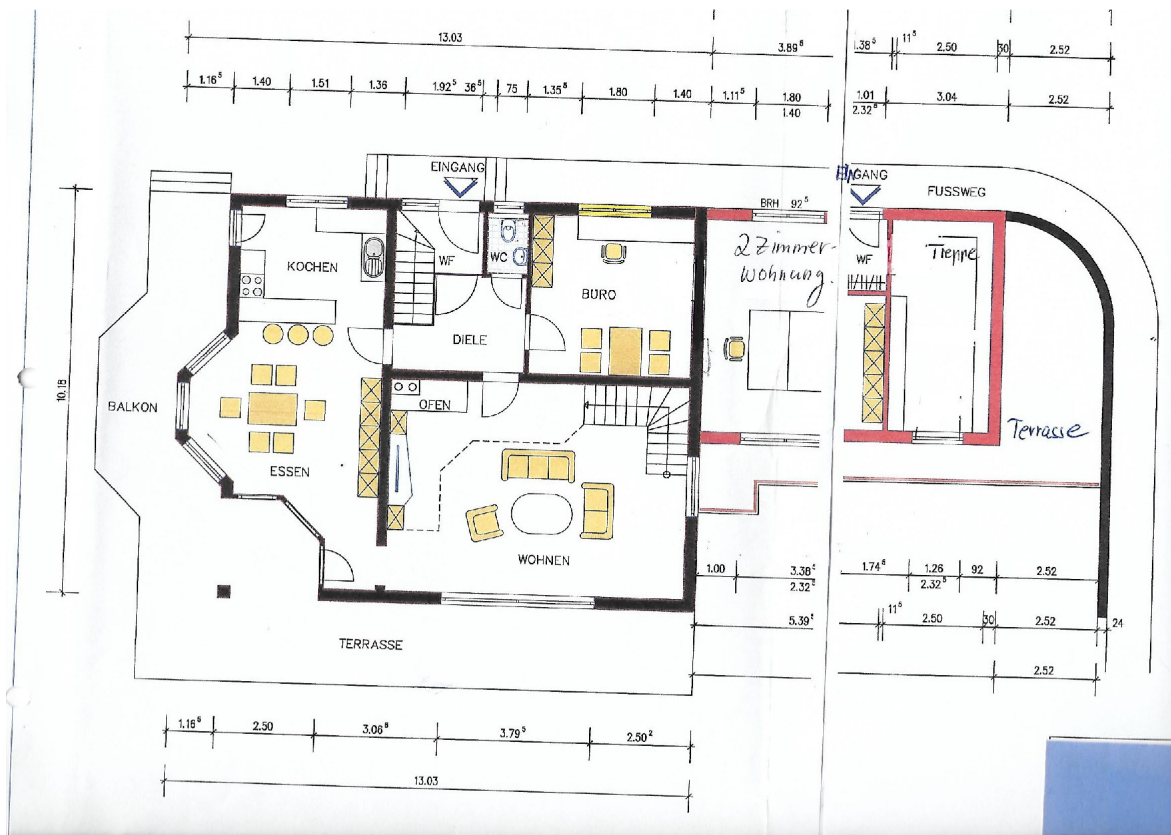
3 Zimmer Einliegerwohnung



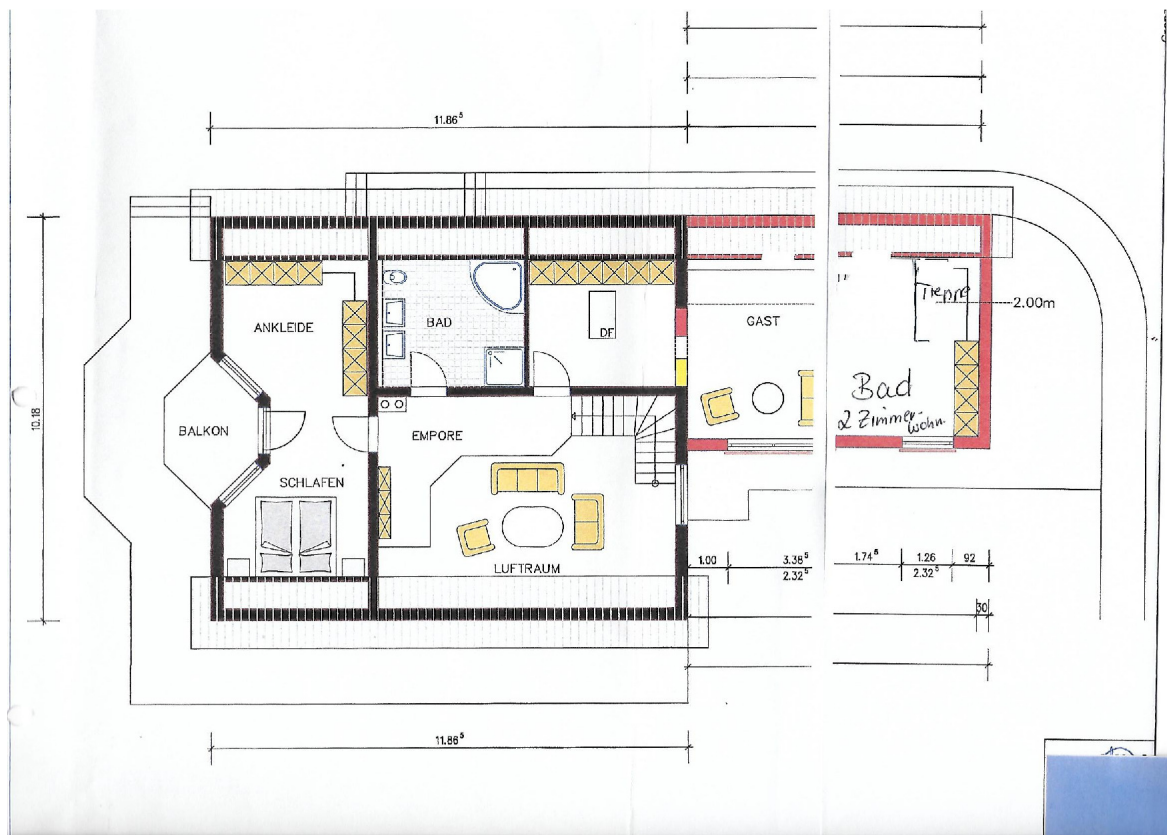
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

