

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Schussenried

**Familienhaus mit Traumgarten, neuer Heiztechnik,  
großer Garage & Ausbaupotenzial in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-469010

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **485.000 €**

88427 Bad Schussenried  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	620,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Bad Schussenried bietet Familien ein Zuhause mit viel Platz, einem wunderschön angelegten Garten und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre solide Bausubstanz und zahlreiche praktische Extras, sondern auch durch eine besonders gelungene Raumaufteilung: Trotz ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche wirkt das Haus erstaunlich großzügig und bietet ein echtes Raumwunder mit viel Platz für Familienleben, Homeoffice, Hobby und Stauraum.

Das Haus wurde 1952 erbaut und 1988 umfassend modernisiert. Es verfügt über ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5 Zimmern sowie ein ca. 620 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit sonnigem Garten, umlaufender Terrasse, Garage, Schuppen und mehreren Stellplätzen.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Echtholzparkett und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fenster schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Für besondere Gemütlichkeit sorgt der zentrale Holzofen mit Kachelausbau zum Ess- und Wohnzimmer. Er wird komfortabel von der Küche aus befeuert und kann über eine Lüftungsklappe im Flur zusätzliche Wärme im Haus verteilen.

Die Küche ist offen bzw. direkt mit dem Essbereich verbunden und sorgt damit für kurze Wege und ein angenehmes Wohngefühl. Die helle Tageslichtküche bietet viel Arbeitsfläche und verfügt über eine ergonomisch auf Hüfthöhe eingebaute Spülmaschine.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Wohn- und Essbereich die Küche, ein großzügiges Tageslichtbad sowie ein separates WC. Im 1. Stock stehen ein großes Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Zusätzlichen Stauraum bietet eine praktische Abseite. Über eine ausklappbare Dachbodentreppe gelangt man auf den trockenen Speicher, der bereits über Kunststofffenster verfügt und zusätzliches Ausbau- oder Stauraumpotenzial bietet.

## Ausstattung

Das Haus ist voll unterkellert und bietet weit mehr als reine Lagerfläche. Hier befinden sich mehrere großzügige Keller- und Abstellräume, die flexibel als Hobbyraum, Werkstatt, Vorrats- oder Stauraum genutzt werden können. Der Wäschekeller verfügt über einen direkten Außenzugang in den Garten. Zusätzlich stehen ein großzügiger Heizkeller sowie ein separates Pelletlager zur Verfügung. Keller und Speicher befinden sich in trockenem Zustand.

Das Tageslichtbad ist mit Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, zwei Waschbecken, Badewanne und zusätzlicher Kinder-Duschbadewanne ausgestattet. Zusätzlich sorgen Rollläden im Erdgeschoss für Komfort, Sichtschutz und angenehme Beschattung.

Ein echtes Highlight ist der liebevoll und professionell angelegte Garten mit viel Privatsphäre. Hier finden Kinder Platz zum Spielen und Erwachsene eine grüne Rückzugsoase zum Entspannen, Gärtnern oder Feiern. Die umlaufende Terrasse mit elektrischer Markise erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft viele schöne Plätze für sonnige Stunden. Zum Außenbereich gehören unter anderem ein individuell vom Schreiner gefertigtes Holz-Spielhaus, eine elektrische Markise, ein großer Schuppen mit Stromanschluss sowie der neue Gartenzaun aus dem Jahr 2025.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Investitionen vorgenommen. Dazu zählen insbesondere die neue Pelletheizung (2023), die Luft-Wärmepumpe (2023) zur ganzjährigen Warmwassererzeugung – wodurch die Pelletheizung außerhalb der Heizperiode abgeschaltet bleiben kann –, ein Balkonkraftwerk, die 2022 neu abgedichtete Haustür, der neue Gartenzaun (2025) sowie frisch aufgearbeitete Fenster und Haustür im Außenbereich.

Auch im Bereich Nutzfläche überzeugt die Immobilie: Die große Garage mit Starkstromanschluss, das Ausbaupotenzial über der Garage, der Schuppen mit Stromanschluss sowie mehrere Stellplätze bieten ideale Voraussetzungen für Handwerker, Hobbys, Werkstatt, E-Mobilität oder zusätzlichen Stauraum.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet von Bad Schussenried in einer Tempo-30-Zone. Die angenehme Nachbarschaft, viele Familien im Umfeld sowie die ruhige Wohnlage machen das Haus besonders attraktiv für alle, die naturnah und zugleich alltagstauglich wohnen möchten. Auch für Pendler ist die Lage interessant: Der Bahnhof Bad Schussenried ist nur ca. 2 km entfernt und bietet eine gute Anbindung in Richtung Biberach, Ravensburg, Ulm und den Bodenseeraum. Zusätzlich sorgen Busverbindungen innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Orte für eine gute Erreichbarkeit im Alltag.

Besonders praktisch ist die gute fußläufige Erreichbarkeit vieler Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Discounter, Bäcker, Metzger, Drogeriemarkt, Optiker, Haushaltswaren und Florist sowie Ärzte, Apotheken und ein Frisör. Auch Kindergarten, Schulen und Spielplätze sind bequem erreichbar. Für Sport und Freizeit bietet Bad Schussenried ein vielseitiges Angebot mit Fußball-, Tennis- und Turnvereinen, Fitnessmöglichkeiten, Reitsport sowie dem beliebten Freibad Zellersee.

Darüber hinaus verfügt Bad Schussenried über ein attraktives gastronomisches Angebot mit Cafés, Eisdielen und Restaurants. Ein besonderer kultureller Anziehungspunkt ist die barocke Klosteranlage mit ihrer beeindruckenden Bibliothek und zahlreichen Veranstaltungen im Jahresverlauf. So verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur, Freizeitwert und hoher Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Garten



Hof-Stellplätze

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ausblick Wohnzimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse elektrische Markise



Gäste-WC Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

# Exposé - Galerie



Vollbad Flur Erdgeschoss



Treppenaufgang 1. Stock

# Exposé - Galerie



Flur 1. Stock



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer mit Stauraum

# Exposé - Galerie



Flur 1. Stock Einbauschränk



Gäste-WC 1. Stock

# Exposé - Galerie



Treppe Speicher



Treppe Speicher



Speicher

# Exposé - Galerie



Speicher



Flur Keller

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Hobbyraum



Pallettlager

# Exposé - Galerie



Flur Keller



Heizkeller mit Stauraum



Wäschekeller mit Gartenzugang

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Garten mit Spielhaus

# Exposé - Galerie



Garten



Garage dahinter Schuppen

# Exposé - Galerie

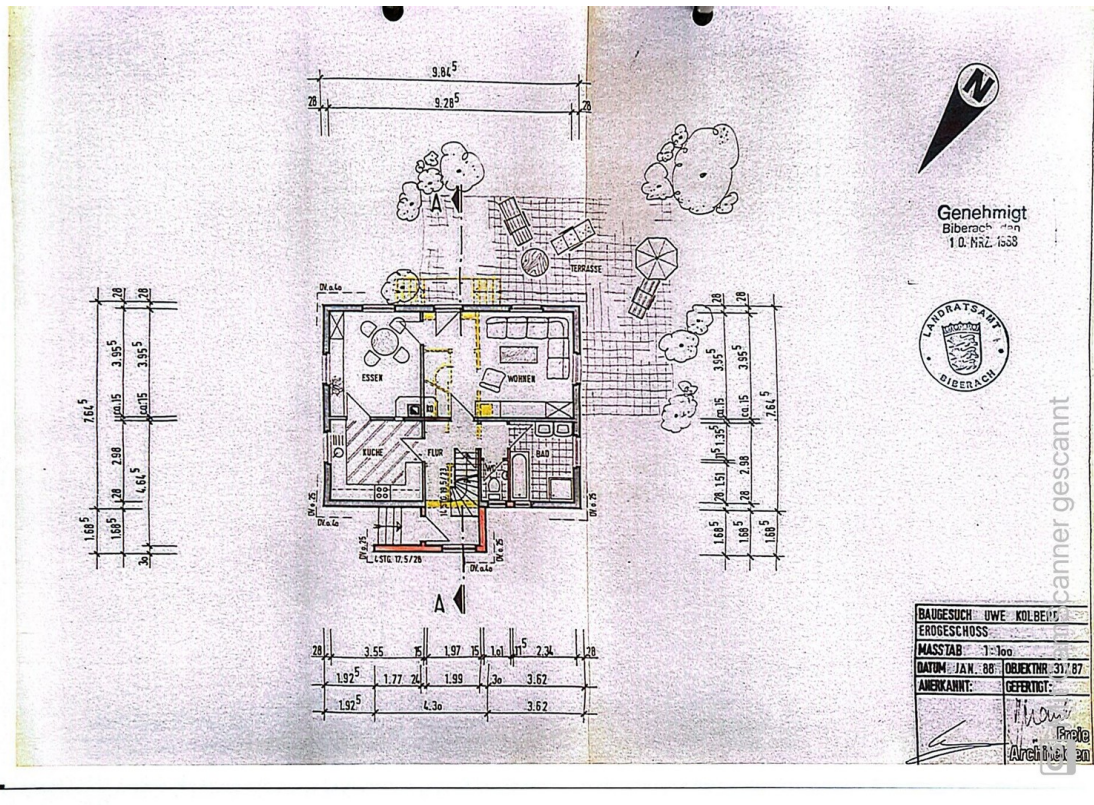


Garage

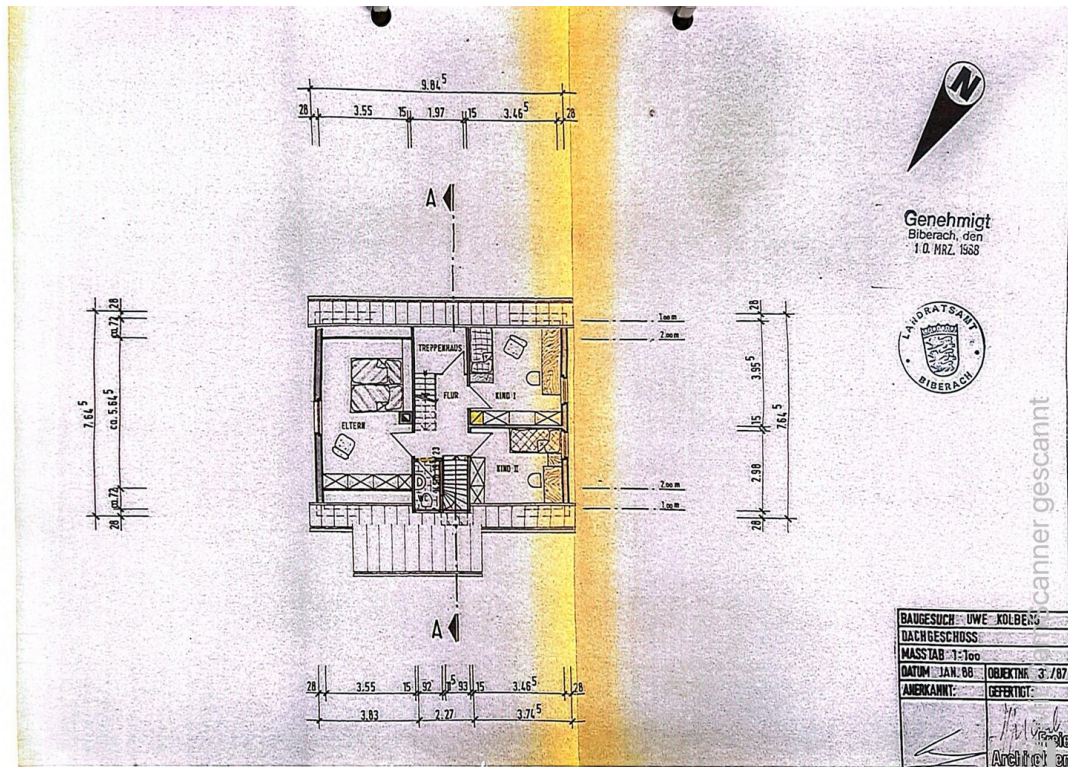


Holzlager im Schuppen

# Exposé - Grundrisse

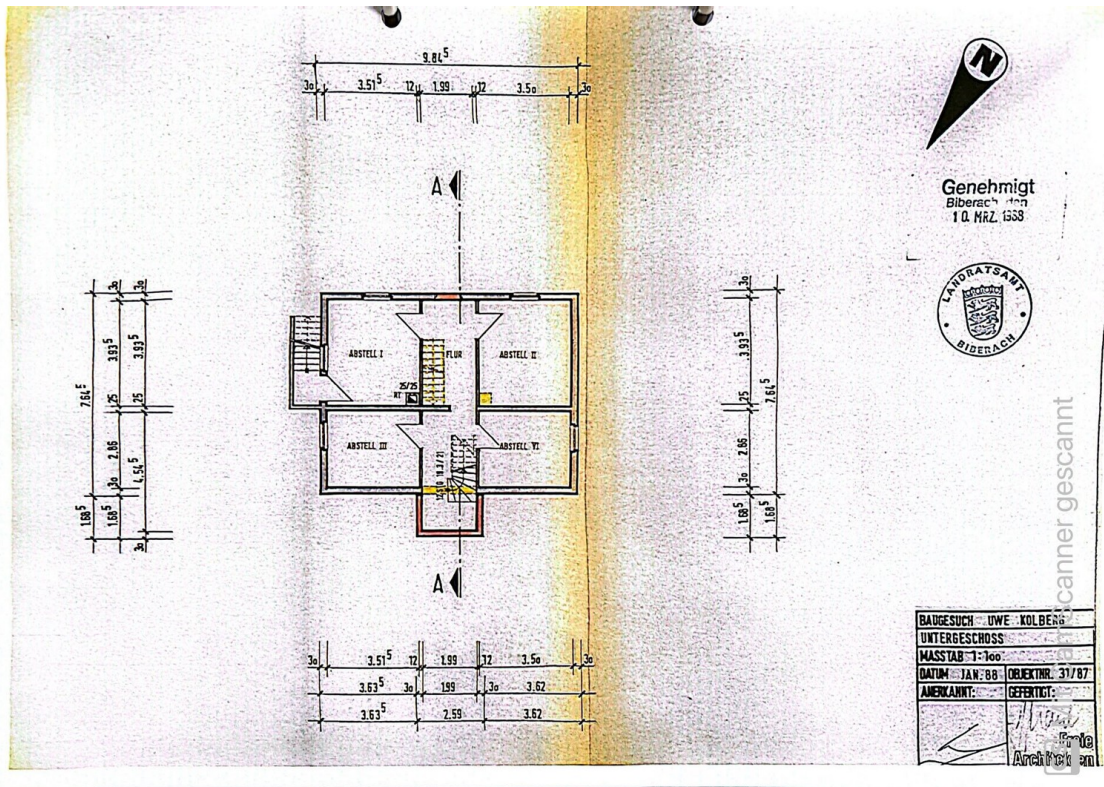


Erdgeschoss

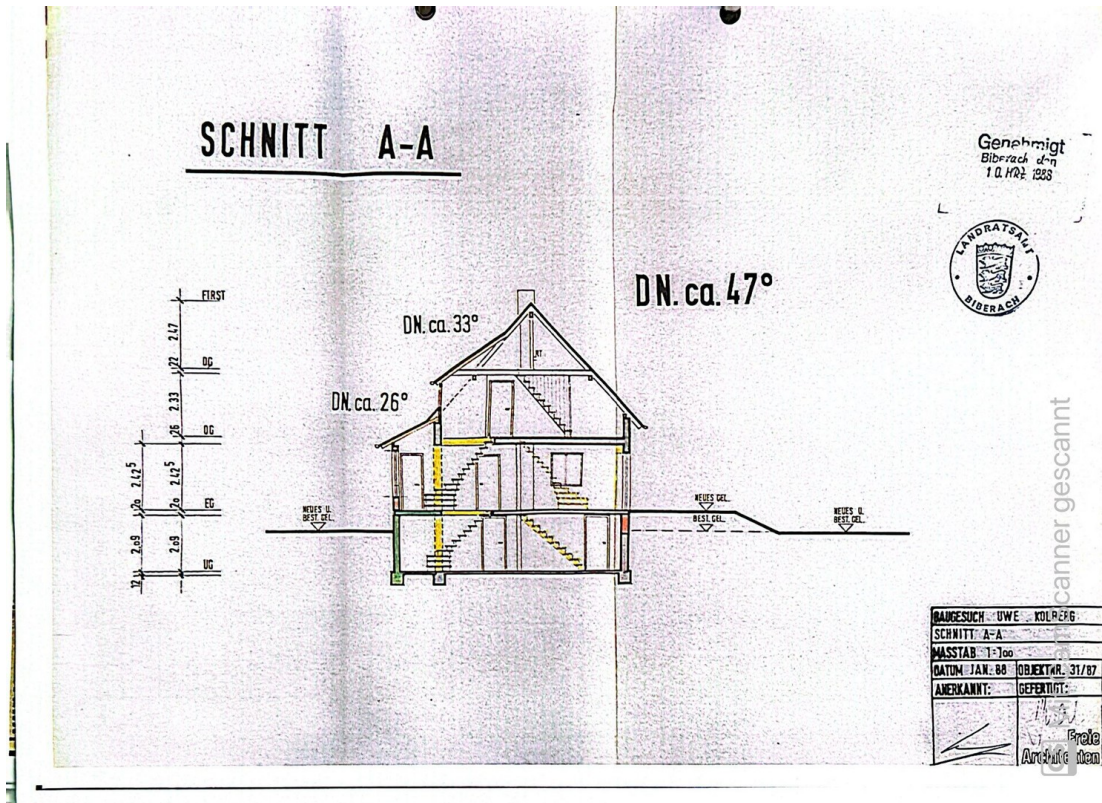


1. Stock

# Exposé - Grundrisse

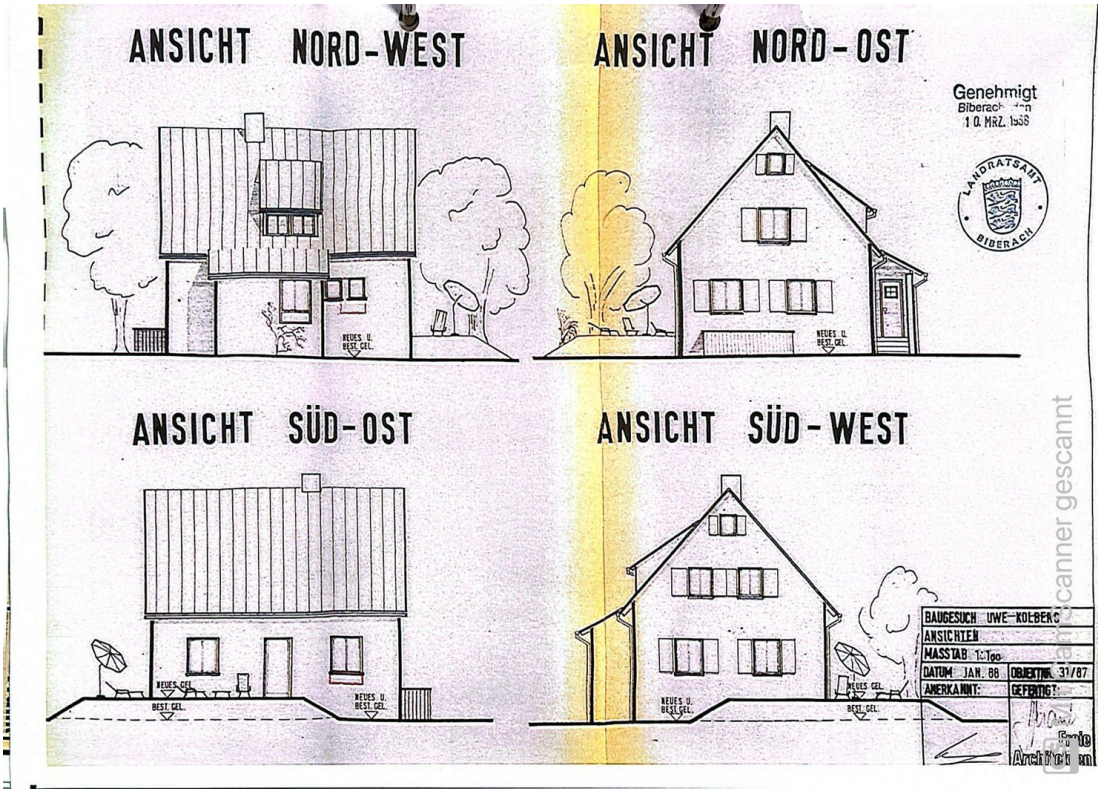


Keller



Seitenansicht 1

# Exposé - Grundrisse



Seitenansicht 2

Scanner gescannt