

Exposé

Einfamilienhaus in Bermatingen

Einfamilienhaus mit großem Garten in bevorzugter Aussichtslage provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-288670

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Miez-Mangold
Mobil: 0151 41605220

88697 Bermatingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	962,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	209,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen dieses gepflegte Einfamilienhaus, freistehend, in idealer Hanglage mit Fernsicht bis zu den Appenzeller Alpen. Viel Platz, großer Garten und eine Doppelgarage.

Hier lassen sich individuelle Wohnwünsche realisieren. Geeignet auch als Mehrgenerationenhaus mit einer Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, mit geringem Änderungsaufwand auch als Zweifamilienhaus. Sowohl im Hanggeschoss, als auch im Obergeschoss gibt es einen ebenen Hauseingang.

Unsere Eltern / Großeltern haben das Haus 1964/65 gebaut. 1969 wurde die große Doppelgarage ergänzt, 1992 der großzügige Wintergarten mit elektrisch angetriebenem Dachrollo. 2004 erfolgte die südwestseitige Erweiterung. Das ganze Anwesen wurde ohne Kompromisse in Sachen Qualität bis heute liebevoll instandgehalten und modernisiert.

Der Ausstattungsstandard liegt im mittleren Bereich. Ein einfacherer Standard zeigt sich bei den Außenwänden und den den Innenwänden und -türen aus den 60er-Jahren. Überdurchschnittlich bewerten kann man das gedämmte Dach, die Fußböden, die Sanitäreinrichtungen und die Heizungsanlage mit solarthermischer Unterstützung, außerdem Wände und Türen des Anbaus von 2004. Ca. 8 Monate im Jahr liegt der Gasverbrauch für Heizung und Warmwasser nahe Null.

Im Hanggeschoss mit großer, teilweise überdachter Terrasse befinden sich Wohnzimmer, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Wintergarten, Technikraum mit Dusche / Waschbecken, Gäste-WC und im hinteren Teil zwei Kellerräume. Im Obergeschoss mit großem, auf Südost- und Südwestseite umlaufenden Balkon befindet sich der Wohn-/Essbereich, Küche mit Durchreiche, drei Schlafzimmer, Bad mit Dusche und Wanne, WC. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss hat eine Raumhöhe unter dem First von ca. 2,00 m und bietet Ausbaumöglichkeiten. Außerdem könnte angesichts des großen Grundstücks auch aus baurechtlicher Sicht eine nochmalige Erweiterung des Gebäudes möglich sein.

Ausstattung

Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung, Jahresangaben sind ungefähr:

- 2004 doppelverglaste Kunststoff-Isolierglasfenster
- 2004 Solarthermische Anlage mit Warmwasserspeicher
- 2004 westlicher Anbau mit Fußbodenheizung und elektrischen Jalousien
- 2009 Befestigung von Gartenwegen und -treppen
- 2012 Sanierung Duschbad im Technikraum HG einschl. Leitungsführung Wasser / Abwasser
- 2015 effiziente Wärmeerzeugung, remeha Gas-Brennwerttherme
- 2022 neue Wärmedämmung des gesamten Daches mit 16 cm Zwischensparrendämmung
- 2022 neue Brennkammer und neue Betriebserlaubnis für den Kachelofen im HG
- 2023 Ertüchtigung Stützmauer talseitig
- 2024 Wartung Wasseraufbereitungsanlage
- 2024 neue Dämmung Rollladenkästen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

- Angenehmes Raumklima und stundenlange behagliche Wärme durch Holzfeuerung mit Kachelofen (Grundofen)
- Eckbank mit zentral beheizter Heizwand im Wohnzimmer OG
- Fußbodenheizung und elektrische Jalousien im Neubauteil, ansonsten Rollläden
- Parkettböden in den Wohnzimmern, im Esszimmer und im Gang HG
- Regenwasserzisterne im Garten, mit Brunnen und elektrischer Pumpe, Gartenschuppen
- TV Sat-Anlage
- Gute Internetverbindung über Kupferkabelanschluss – die Gemeinde Bermatingen plant für die nächsten Jahre Glasfaseranschluss

Lage

Der beliebte Erholungsort Bermatingen mit ca. 2.800 Einwohnern liegt im Hinterland des Bodensees, ca. 8 km nordöstlich von Meersburg. Land und Leute, Wein und Kultur und viele Freizeitmöglichkeiten garantieren eine hohe Lebensqualität. Hinzu kommt eine hervorragende Infrastruktur – gute ÖPNV-Anbindung, Bus und Bahn, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Gaststätten und Cafés, Ärzte, Apotheke, Sparkasse, Kindergarten, Grundschule.

Das großzügige Grundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet, in Hanglage mit Fernsicht. Die Ortsmitte erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß, genauso wie die freie Natur, Wiesen und Wald.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	173,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht Südwestseite

Exposé - Galerie



Ansicht Nordseite



Doppelgarage, Hof von Nordwest

Exposé - Galerie



Garten, Haus von Nordwest



Garten

Exposé - Galerie



Garten, Zisterne und Brunnen



Terrasse, Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Fernsehzimmer OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Gang OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Balkon OG

Exposé - Galerie



Haustür OG



Wohnzimmer, Wintergarten HG

Exposé - Galerie



Esszimmer HG



Gang HG

Exposé - Galerie



Blick von Terrasse

Exposé - Grundrisse

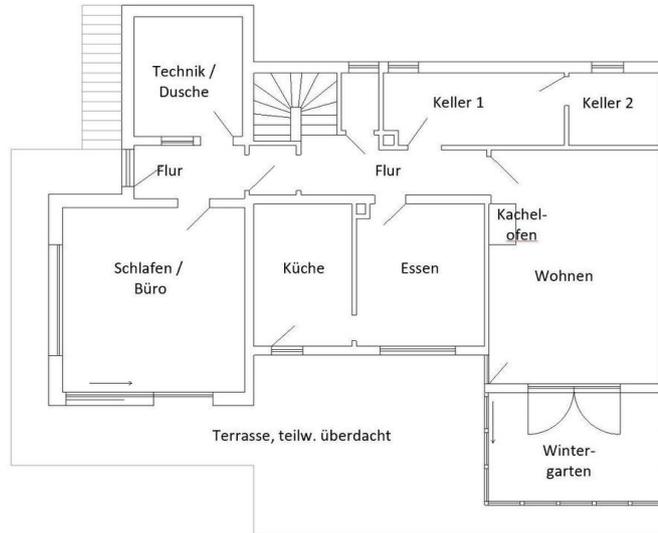
Einfamilienhaus Bermatingen

Skizze Grundriss
Hanggeschoss

Kontakt:
Peter Mieze-Mangold
+49 (0) 151 4160 5220
E-Mail hallo@miez-mangold.de



Ungefähre Nord-Süd-Ausrichtung
Bildquelle: unsplash.com



Schematische Skizze HG

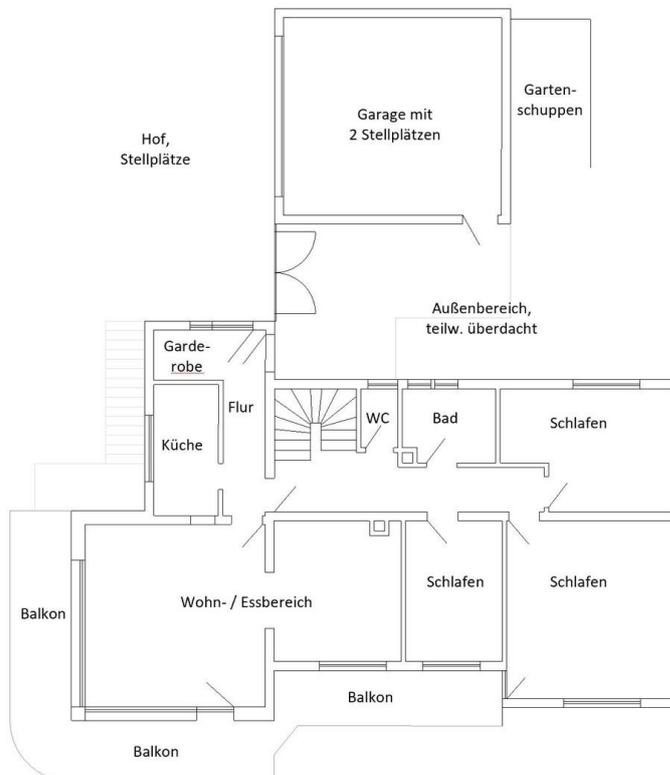
Einfamilienhaus Bermatingen

Skizze Grundriss
Obergeschoss

Kontakt:
Peter Mieze-Mangold
+49 (0) 151 4160 5220
E-Mail hallo@miez-mangold.de



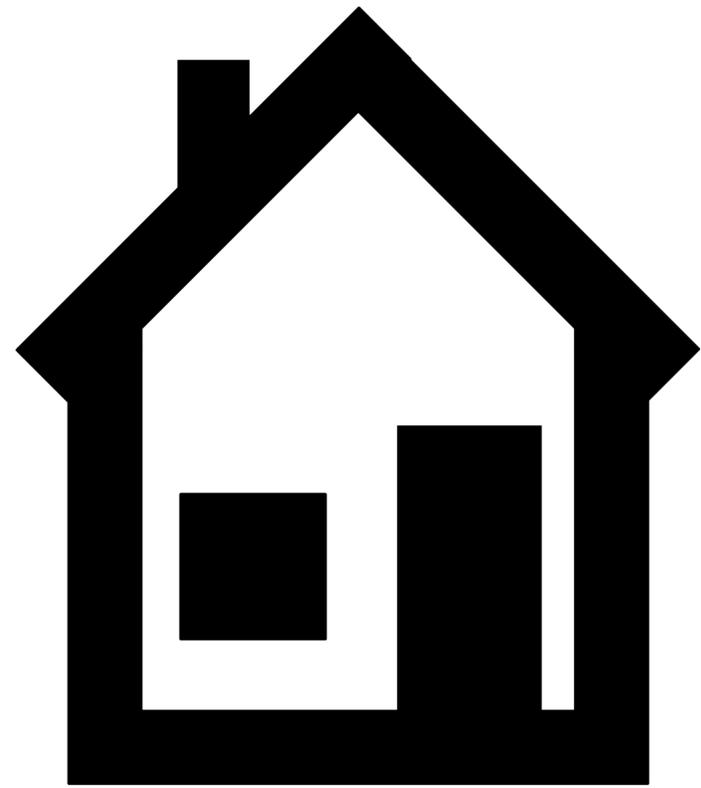
Ungefähre Nord-Süd-Ausrichtung
Bildquelle: unsplash.com



Schematische Skizze OG

Exposé - Anhänge

1. Verkaufsschild



**Von privat
Haus zu
verkaufen**

Tel. 0151 4160 5220

E-Mail: hallo@miez-mangold.de