Weingarten

Modernes Wohnen: Hochwertige Doppelhaushälfte mit liebevoll gestaltetem Gartenparadies

CODICE OGGETTO: 25258003

PREZZO D'ACQUISTO: 885.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 225 m^2 • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 468 m^2

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25258003
Superficie netta	ca. 225 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	885.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 38 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	123.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

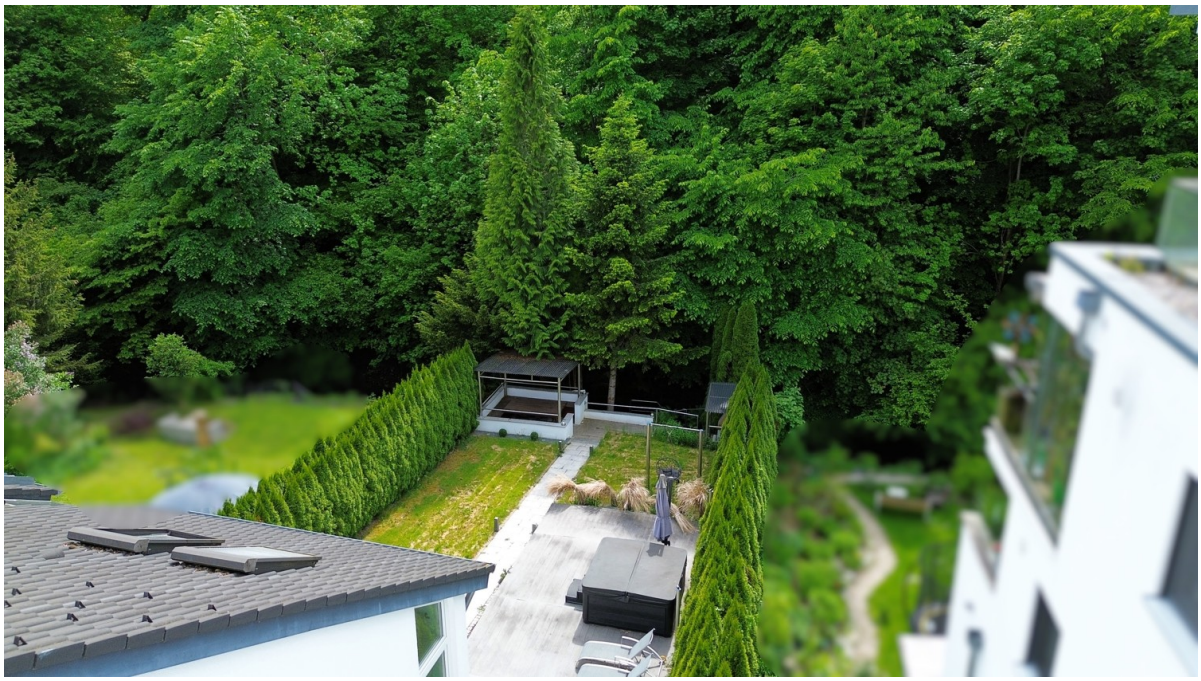
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte, ursprünglich im Jahr 1980 erbaut, wurde zwischen 2007 und 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 225?m² und einem ca. 468?m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein hochwertiges Wohnambiente mit viel Raum zur Entfaltung – ideal für Familien, Paare oder Selbstständige mit dem Wunsch nach Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Durch die Hanglage besteht hier ebenso die Möglichkeit ein bis zwei separate kleine Wohneinheiten abzutrennen und dadurch mehrere Einheiten zu generieren.

Architektur & Grundriss:
Das Haus erstreckt sich über mehrere Wohnebenen und umfasst insgesamt 9 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 luxuriös ausgestattete Badezimmer. Der durchdachte Grundriss erlaubt flexible Nutzungsmöglichkeiten – von der Kombination aus Wohnen und Arbeiten bis hin zur Einrichtung einer separaten Einliegerwohnung.

Wohnbereich & Ausstattung:
Der großzügige Dielenbereich empfängt Sie mit viel Licht und führt direkt in die offen gestaltete Wohnküche mit exklusiver Einbauküche, hochwertigen Markengeräten und durchgehender Granitarbeitsplatte. Der edle Galaxy Star Natursteinboden zieht sich harmonisch durch große Teile der Immobilie.

Im angrenzenden Essbereich eröffnet die offene Galerie einen beeindruckenden Blick in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und einem behaglichen Kaminofen – ein Highlight für gemütliche Stunden. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer.

Private Rückzugsorte:
Das Obergeschoss bietet ein großzügiges Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Edle Eichenholzböden unterstreichen den warmen, privaten Charakter der Räume. Ein weiteres Zimmer rundet das Obergeschoss ab.

Wellness & Gartenidylle:
Im wohnlich ausgebauten Untergeschoss finden Sie neben einem weiteren großzügigen Wohnraum mit Kamin ein zusätzliches Badezimmer sowie direkten Zugang zum liebevoll gestalteten Garten. Hier erwartet Sie ein wahres Wellness-Paradies: eine große Terrasse

mit Whirlpool, ein separierter Bereich mit Sauna und Dusche sowie ein idyllischer Garten mit Pavillon, gemauertem Grill und privatem Zugang zur Scherzach über eine eigene Treppe.

Technik & Modernisierungen:
Das Haus erfüllt moderne Wohnansprüche:
Smart-Home-Technologien
Elektrische Rollläden
Alarmanlage
Kunststofffenster von Velux und Veru
Zahlreiche Maßnahmen wurden in den letzten Jahren umgesetzt, u.?a.:
2007: Erneuerung der Bäder & Balkone
2013: Installation einer Wasserenthärtungsanlage
2014: Erneuerung der Heizungsanlage
2015: Erweiterung der Terrasse
Einbau bodentiefer Fenster im Wohnbereich

Fazit:
Diese exklusive Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Architektur und zentrale, aber ruhige Lage. Sie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnliches Maß an Wohnkomfort.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung
- Solaranlage
- Zwei Kamine
- Gas Zentralheizung
- Sauna / Whirlpool
- Grillplatz mit Pavillon
- Hochwertige Markenküche mit Granit Arbeitsplatte
- Elektrogeräte von Bosch
- Feinstein Rauputz
- Granitböden "Galaxy Star" aus Indien (4 Tonnen)
- Kunststofffenster von Veru und Velux - teilweise mit Sprossen
- Fußbodensteuerung im Essbereich
- Überdachter Balkon mit Blick Richtung Scherzach
- Türen und Zargen aus Buchenholz
- Lokale Alarmanlage
- Elektrische Rollläden im Wohnbereich und bei den Dachfenstern
- Parkett
- Modernes Badezimmer mit deckenhohen Wandfliesen, Eckbadewanne, Dusche, Bidet,
- Edelstahlgeländer mit verziertem Milchglas
- Ankleidezimmer angrenzend zum Elternschlafzimmer

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

Tutto sulla posizione

Weingarten ist eine belebte Hochschulstadt, die sich nördlich von Ravensburg befindet. Alle Dinge für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Nähe. Von zahlreichen Supermärkten über alle Schulen bis hin zur Hochschule fehlt es hieran nichts. Auch verkehrstechnisch ist diese architektonisch wertvolle Kulturstadt gut gelegen. Geografisch liegt Weingarten etwa 30 Minuten von Friedrichshafen, Lindau, Wangen, Biberach und Markdorf entfernt. Mit der Anbindung an die zweispurige B30 ist man überall im Nu. Auch die große Universitätsstadt Ulm erreicht man in weniger als einer Stunde. Die Nachbarländer Schweiz und Österreich sind in etwa 50 Minuten Autofahrt mühelos über die B31 bzw. A96 zu erreichen. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Friedrichshafen und ist ca. 25 km entfernt.

Der Wirtschaftsstandort Weingarten / Ravensburg mit seinen vielen großen und kleinen, nationale und internationale Firmen wie das Maschinenbau – Unternehmen Schuler, CHG Merdian AG, Vetter, Omira, Ravensburger Spiele und dem dazugehörenden Freizeitpark sind nur eine kleine Auswahl bedeutenden, hier ansässigen Arbeitgebern.

In punkto Freizeitangebote bietet Ihnen Weingarten und dessen Umgebung eine große Vielfalt . Durch die Nähe zur Bodensee-Allgäu Region ist von Angeln über Wandern, mountainbiken, Reiten und Wassersportfans alles geboten. Von Kunst und Kultur, Konzerten und Theateraufführungen über kulinarische Leckerbissen bis hin zu traditionellen Festen wie etwa dem weit über die Grenzen bekannte Ravensburger "Rutenfest" bittet Ihnen das Schussental vielseitige Möglichkeiten für schöne und abwechslungsreiche Abende.

Auch zahlreiche Sportvereine zieren das Weingartner Stadtbild wie zum Beispiel der bekannte Handballverein, der in der Oberliga spielt. Weingarten verbindet alle Vorteile einer belebten Mittelstadt, mit der idealen Lage inmitten einer beliebten Urlaubsregion.

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25258003 - 88250 Weingarten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com