

Exposé

Doppelhaushälfte in Ravensburg

**Schöne Doppelhaushälfte (provisionsfrei) - zentrumsnah,
ruhig gelegen, energieeffizient**



Objekt-Nr. **OM-282037**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **596.000 €**

88212 Ravensburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	236,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	126,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	53,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhig gelegene, familienfreundliche Doppelhaushälfte jungen Baujahres.

Außen- und Innenwände in Massivbauweise ausgeführt.

Insgesamt 5,5 Zimmer, verteilt auf 126 m². Im EG liegen das geräumige Wohnzimmer samt Zugang zur Süd-Terrasse, die große Küche inklusive Einbauküche, sowie das Gäste-WC.

Im 1. OG finden sich 2 variabel nutzbare Zimmer, eines davon mit Süd-Balkon, sowie das große Tageslichtbad mit Whirlpool-Wanne und Dusche.

Zwei weitere variabel nutzbare Zimmer befinden sich im 2. OG.

Das teilausgebaute Dachgeschoss kann als zusätzliche Lagerfläche genutzt werden.

Im Keller finden sich 3 Räume mit zusätzlichen 53 m² Nutzfläche für die variable Nutzung als Lagerfläche, Werkstatt oder Hobbyraum.

Die Gas-Zentralheizung versorgt das gesamte Haus mit Wärme. Die Solaranlage übernimmt, vor allem in den Sommermonaten, größtenteils die Warmwasseraufbereitung. Der im Wohnzimmer installierte Kamin bringt zudem wohlige, wärmende Atmosphäre ins Haus. Vor allem an kalten Tagen und in der Übergangszeit ein echter Mehrwert.

Energieausweis vom 20.11.2023 liegt vor: 63,9 kWh/(m²/a)

Der Hof bietet Platz für 2 größere KFZ, die Garage für Motorrad, Fahrräder und sonstige Gegenstände.

Wir sind eine Familie, verwurzelt im Kreis Ravensburg, bewohnen das Haus als Eigentümer seit 9 Jahren und haben uns hier immer sehr wohl gefühlt.

Grund des Verkaufs ist ein Umzug aus beruflichen Gründen.

Ausstattung

2 KFZ-Stellplätze im Hof

Garage mit Rolltor für Motorräder/Fahrräder/etc (2018)

Terrasse im EG (Süd-Ausrichtung)

Balkon im 1.OG (Süd-Ausrichtung)

Zusätzliche Terrasse (ca. 24m²) auf der Rückseite, gepflastert mit Garten (ca. 26m² - aktuell gestaltet als Rasenfläche und Hecke)

3 Kellerräume

Kaminofen im Wohnbereich

Tageslichtbad mit Whirlpool-Wanne und Dusche

Gäste-WC

Wasser-Enthärtungsanlage (2016)

Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung

Bodenbeläge:

EG - Parkett Eiche

1. OG - Kork

2. OG - Laminat

DG - Laminat

Bad/Gäste-WC - Fliesen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Naturnahe und familienfreundliche Lage ohne Durchgangsverkehr.

Bahnhof, Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Stadtzentrum fußläufig erreichbar. Gute Anbindung an den ÖPNV.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Rückseite

Exposé - Galerie



Wohnbereich 1



Wohnbereich 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



1. OG Nord

Exposé - Galerie



1. OG Süd



1. OG Bad

Exposé - Galerie



1. OG Bad



2. OG Nord

Exposé - Galerie



2. OG Süd



Terrasse Süd

Exposé - Galerie

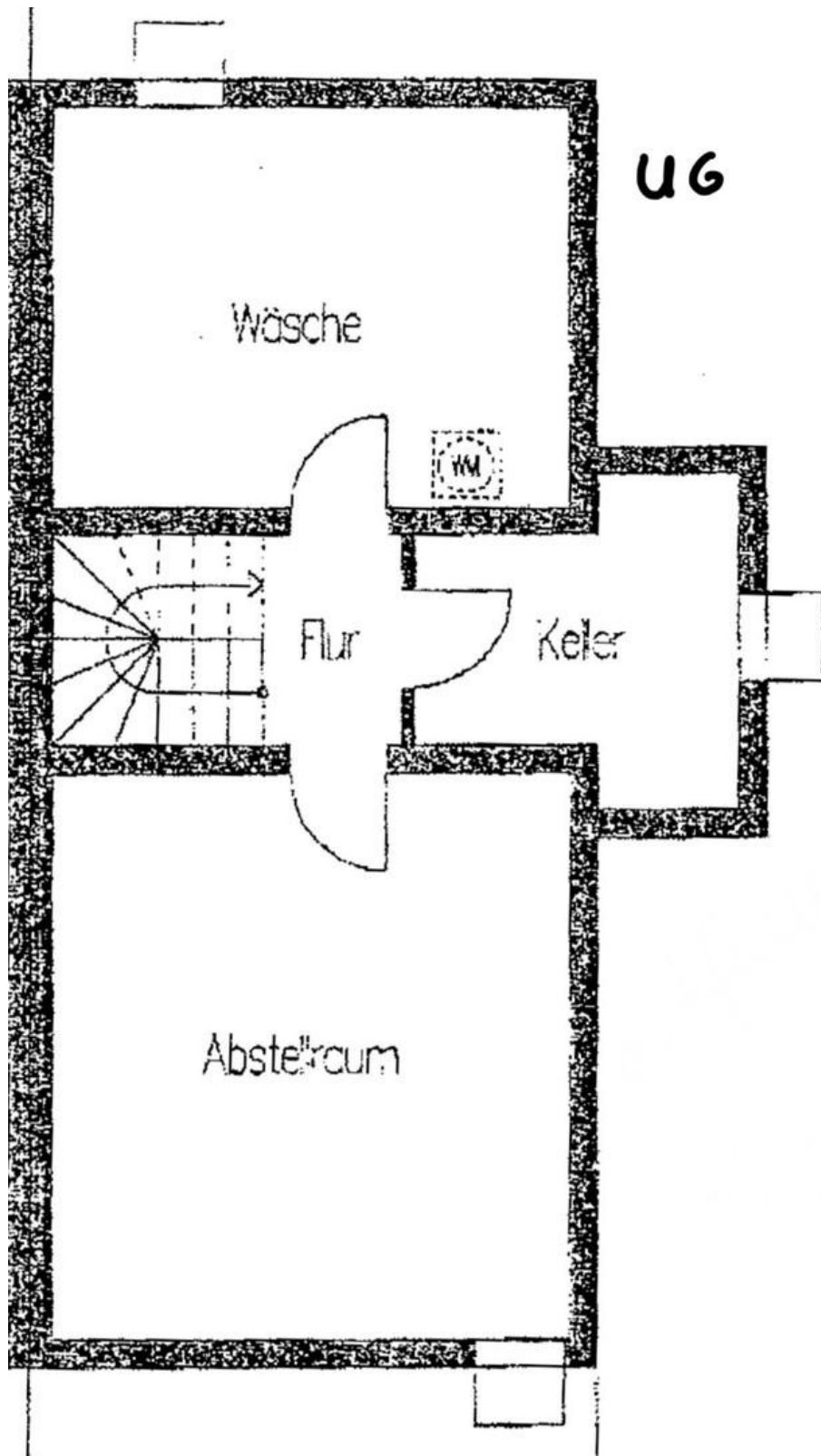


Terrasse/Garten Nord 1



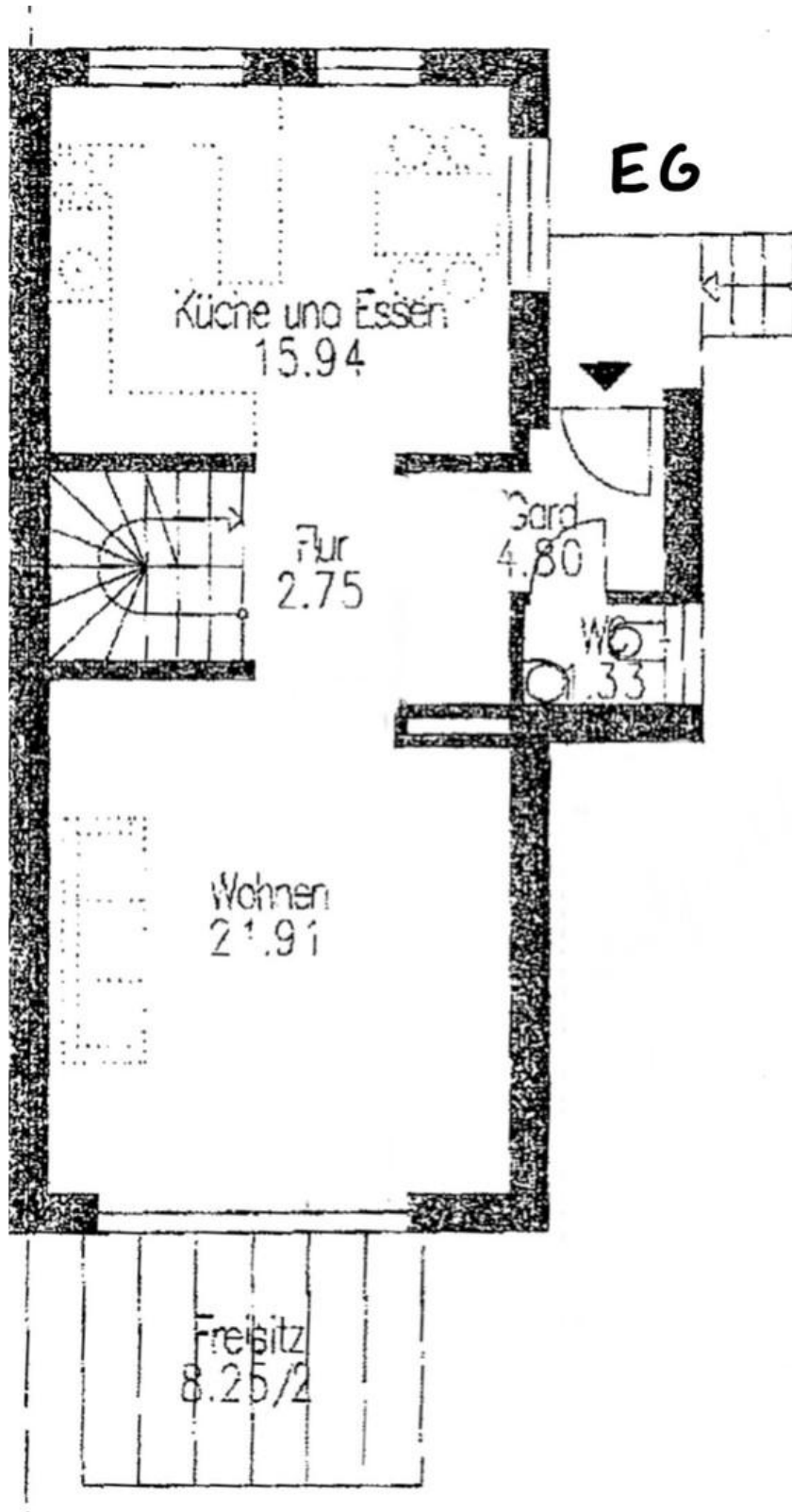
Terrasse/Garten Nord 2

Exposé - Grundrisse



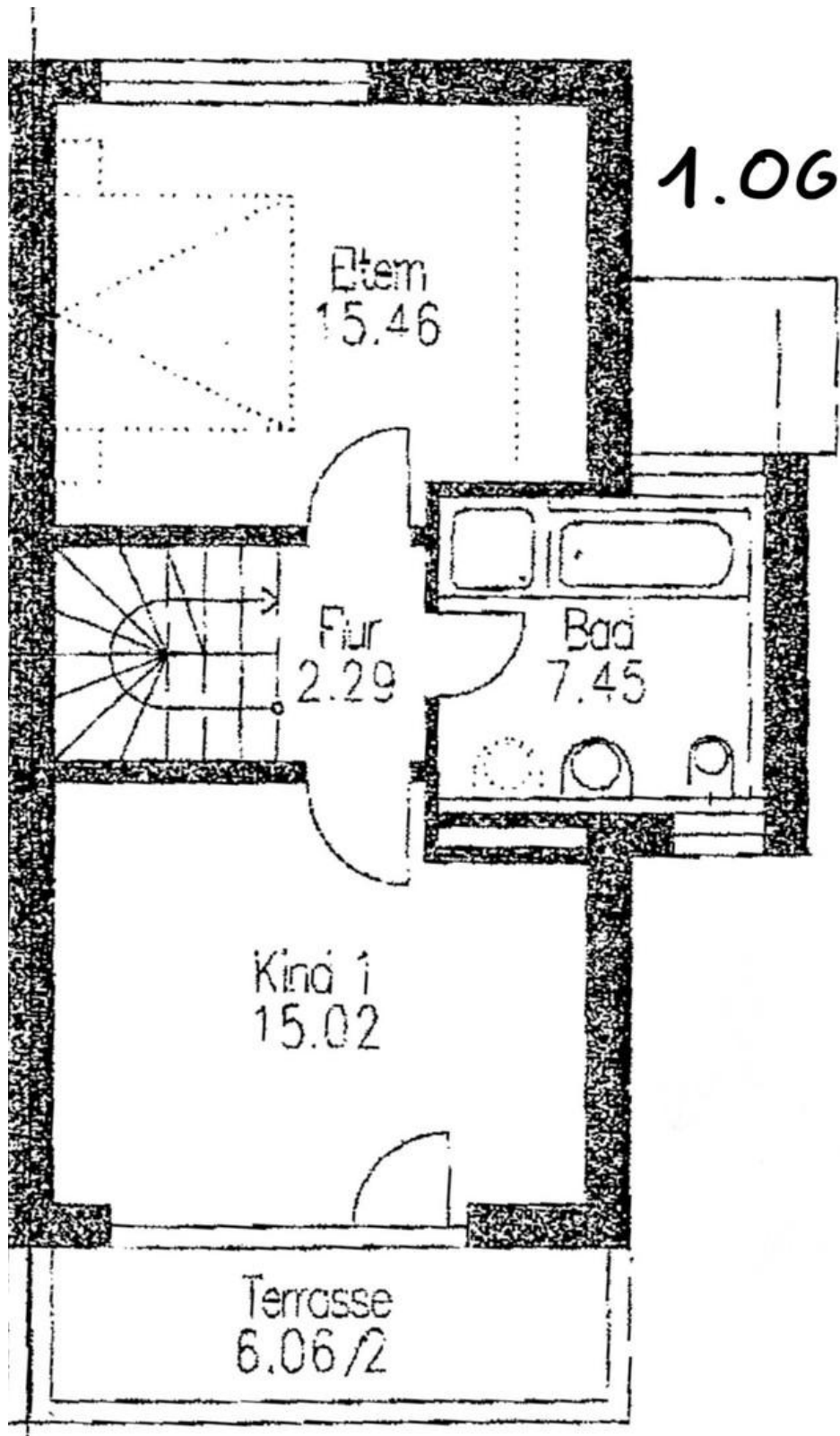
Keller

Exposé - Grundrisse



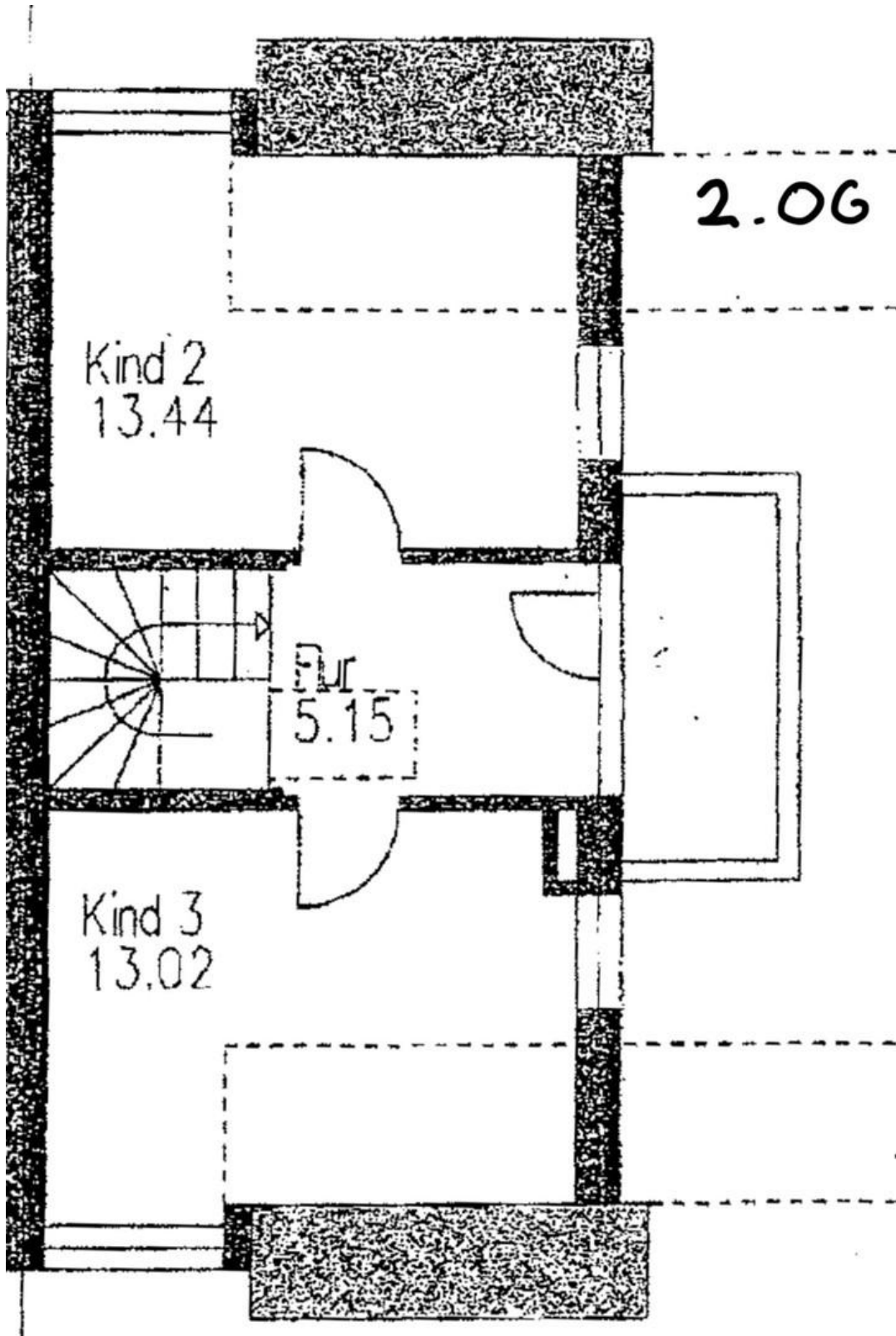
EG

Exposé - Grundrisse



1. OG

Exposé - Grundrisse



2. OG