

# Exposé

## Reihenhaus in Ravensburg

### Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz - Provisionsfrei !!!



Objekt-Nr. **OM-305098**

### Reihenhaus

Verkauf: **619.000 €**

Mobil: 0170 5004146

88213 Ravensburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses im Jahr 2012 erbaute, sehr gepflegte, moderne und solide Reihemittelhaus in sehr guter und ruhiger Wohnlage der schönen Gemeinde Oberzell (Ravensburg).

Diese Liegenschaft, mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre großartige Wohnraumaufteilung verteilt auf drei Etagen.

Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über eine helle Diele mit Zugang zum Herzen des Hauses, dem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche, welche durch eine Granit-Theke zum Essbereich abgegrenzt ist. Die hochwertige Einbauküche ist ausgestattet mit vielen Extras und Markenelektrogeräten. Im Eingangsbereich befindet ein Gäste-WC. Von Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse .

Im Obergeschoss sind das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das großzügige Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und einem WC untergebracht.

Im Dachgeschoss sind zwei weitere Kinderzimmer und ein weitere Abstellraum. Außerdem wurde der Dachspitz als weitere Stauraum ausgebaut.

Alle Wohneinheiten sind mit LAN Kabel ausgestattet, so das Sie das Internet mit vollen Bandbreite nutzen können.

Eine Fußbodentemperierung (Heizung) finden Sie im Wohnbereich des Erdgeschosses - zusätzlich Heizkörper. Die weiteren Zimmer sind mit Heizkörpern ausgestattet.

Die perfekte nach Süden ausgerichtete Sonnenterasse lädt geradezu zum Entspannen ein.

Zum Haus gehören eine Garage und ein Stellplatz.

Das Gebäude ist nach Vereinbarung bezugsfertig. Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

## Ausstattung

### AUSSTATTUNG

1. Massivhaus mit Kalksandsteinen (natürlicher Baustoff, achten Sie auf den Gesundheitsaspekt)
2. 16cm (EG) und 20cm (DG und Giebel) Dämmung als Wärmedämmverbundsystem
3. Außenanlage inkl. Eingangsbereich, Wege und Terrasse
4. Aller notwendigen Erschließungsmaßnahmen
5. Stabiles Vordach am Hauseingang mit Edelstahlhalterung
6. Treppe mit mitlaufendem Geländer und Holzhandlauf
7. Badezimmerausstattung:
  - I. Dusch- & Badewanne, WC
  - II. Handtuchheizkörper
  - III. Halogeneinbaustrahler
8. Gäste WC mit Halogeneinbaustrahlern
9. Wasseranschluss an der Terrasse
10. Sattelitenanlage (mehr Programmvielfalt, eine bessere Bildqualität - keine Kabelgebühren)
11. Telefonanschluß, Kabelanschluss vorhanden

12.LAN-Dosen in allen Zimmern- Verkabelung bis Dachspitz (Internetverbindung bis 1000 Mbit/Sek. möglich)

13.Aluminium Haustüre

14.Fenster mit 5-Kammerprofil

15.Zusatz-Abstellraum im DG

16.Ausbauche Dachspitz für weitere Stauraum

17.Thermische Solaranlage

18.Lüftungsanlage

Bei der Entwicklung des Gebäudes hat sich der Bauträger auf folgende Schwerpunkte konzentriert:

1. Niedrige Nebenkosten
2. Ökologisch einwandfreie Materialien
3. Hohe Behaglichkeit

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Gebäude befindet sich im Zentrum der Gemeinde. Grundschulen und Kitas liegen unweit vom Objektstandort entfernt. Anbindung an das regionale als auch überregionale Verkehrsnetz macht den Standort zu einem interessanten Wohnort. Ärzte und Apotheke sind in wenige Gehminuten entfernt.

Erreichbar ist Ravensburg u.a. über die Bundesstraßen 30, 32 und 33, die sich hier treffen. Die Autobahnzugänge zu A 7 und A 8 (bei Ulm) und zur A 96 (bei Wangen), der Bahnhof in der Stadt sowie ein gut vernetzter öffentlicher Nahverkehr garantieren Mobilität. In Friedrichshafen befindet sich der nächstgelegene Flughafen.

Neben sämtlichen Schulformen - Grund-, Haupt-, Real- und Gesamtschulen, Gymnasien und Förderschulen - finden Sie hier u.a. auch Hoch- und Fachschulen wie die Duale Hochschule

Baden-Württemberg Ravensburg, eine Kunstschule, das Institut für Soziale Berufe, die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie und eine Volkshochschule

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie

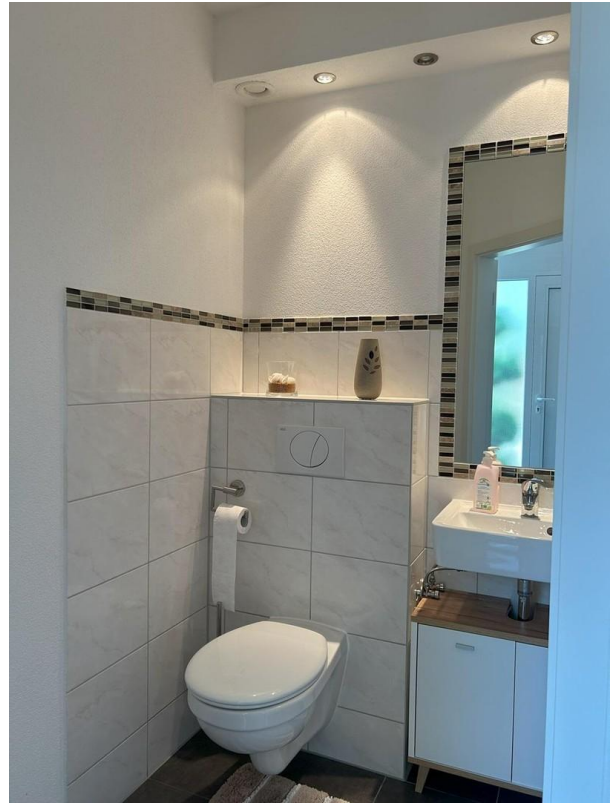


RMH

# Exposé - Galerie



Diele



Gäste-WC



Küche



# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Adresse, Gebäudeteil 2

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

#### Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 11.8 kg/(m<sup>2</sup>·a)

↓ 43.0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ 52.6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz")

**Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>**

<p><b>Primärenergiebedarf</b> Ist-Wert 52.6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 58.3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p> <p><b>Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub></b> Ist-Wert 0.377 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0.650 W/(m<sup>2</sup>·K)</p> <p><b>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</b> ✓ eingehalten</p>	<p><b>Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599</p> <p><input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV</p>
--	---

#### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Erdgas H	30.9	8.5	---	39.4
Strom-Mix	---	---	3.6	3.6
	---	---	---	---

#### Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

**Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG**  
 Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

**Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG**  
Die Anforderungswerte der EnEV sind um --- % verschärft.

**Primärenergiebedarf**  
Verschärfter Anforderungswert: --- kWh/(m<sup>2</sup>·a).

**Transmissionswärmeverlust H<sub>t</sub>**  
Verschärfter Anforderungswert: --- W/(m<sup>2</sup>·K).

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf

#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

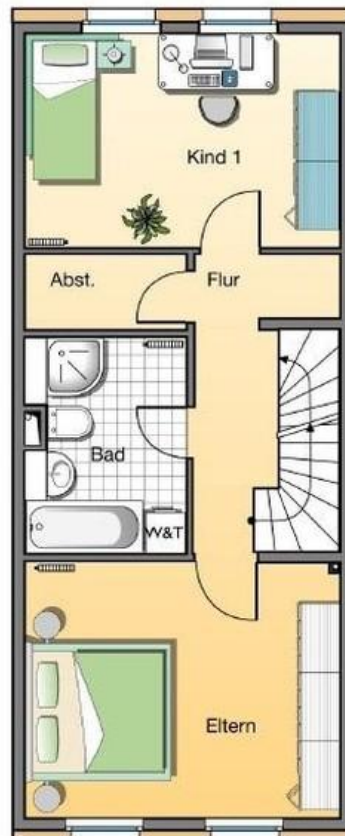
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe      <sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV  
<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz      <sup>4)</sup> auf. einschließlich Kühlung

## Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse Mittelhaus



### Erdgeschoss

Wohnen/Essen	35,06 m <sup>2</sup>
Küche	7,80 m <sup>2</sup>
Diele	4,90 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>55,36 m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoss

Kind 1	14,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
Flur	5,90 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,40 m <sup>2</sup>
Eltern	17,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>47,80 m<sup>2</sup></b>

### Dachgeschoss

Kind 2	13,20 m <sup>2</sup>
Du/WC(opt)	3,70 m <sup>2</sup>
Flur	1,90 m <sup>2</sup>
Arbeiten	14,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>32,90 m<sup>2</sup></b>

Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

Gebäudeschnitt



Gebäudeschnitt



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz Provisionsfrei !!!



88213 Ravensburg - Oberzell



Wohnfläche

136 qm

Zimmer

5,5

KAUFPREIS

619.000 EUR

Bei Fragen: einfach melden!  
E-Mail: [immoinrv@gmail.com](mailto:immoinrv@gmail.com)

# EXPOSE

Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
Provisionsfrei !!!

## ECKDATEN

<b>Adresse:</b>	88213 Ravensburg (Oberzell)
<b>Kaufpreis:</b>	<b>619. 000 EUR</b>
<b>Käuferprovision</b>	nein

<b>Objektart:</b>	Reihenmittelhaus
<b>Nebenkosten :</b> <small>(Komplett mit Hausverwaltung, evtl. Rücklagen, Versicherung, Heizung, Wasser,...)</small>	ca. 300,-€
<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup> ca.:</b>	136 qm
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Garage:</b>	1
<b>Stellplatz:</b>	1
<b>Heizungsart:</b>	Gas-Heizung / Thermische Solaranlage
<b>Energieausweis:</b>	Vorhanden
<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis

Melden Sie sich einfach bei uns, wenn Sie noch Fragen haben.

E-Mail : [immoirv@gmail.com](mailto:immoirv@gmail.com)

**Hinweis:**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Diese Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Bei Fragen: einfach melden!  
E-Mail: [immoirv@gmail.com](mailto:immoirv@gmail.com)

# EXPOSE





Zum Verkauf steht dieses im Jahr 2012 erbaute, sehr gepflegte, moderne und solide Reihenmittelhaus in sehr guter und ruhiger Wohnlage der schönen Gemeinde Oberzell (Ravensburg).

Diese Liegenschaft, mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre großartige Wohnraumaufteilung verteilt auf drei Etagen.

## LAGEBESCHREIBUNG



Das Gebäude befindet sich im Zentrum der Gemeinde. Grundschulen und Kitas liegen unweit vom Objektstandort entfernt. Anbindung an das regionale als auch überregionale Verkehrsnetz macht den Standort zu einem interessanten Wohnort. Ärzte und Apotheke sind in wenige Gehminuten entfernt.

Erreichbar ist Ravensburg u.a. über die Bundesstraßen 30, 32 und 33, die sich hier treffen. Die Autobahnzugänge zu A 7 und A 8 (bei Ulm) und zur A 96 (bei Wangen), der Bahnhof in der Stadt sowie ein gut vernetzter öffentlicher Nahverkehr garantieren Mobilität. In Friedrichshafen befindet sich der nächstgelegene Flughafen.

Neben sämtlichen Schulformen - Grund-, Haupt-, Real- und Gesamtschulen, Gymnasien und Förderschulen - finden Sie hier u.a. auch Hoch- und Fachschulen wie die Duale Hochschule

Baden-Württemberg Ravensburg, eine Kunstschule, das Institut für Soziale Berufe, die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie und eine Volkshochschule.



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über eine helle Diele mit Zugang zum Herzen des Hauses, dem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche, welche durch eine Granit-Theke zum Essbereich abgegrenzt ist. Die hochwertige Einbauküche ist ausgestattet mit vielen Extras und Markenelektrogeräten. Im Eingangsbereich befindet ein Gäste-WC. Von Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse .

Im Obergeschoss sind das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das großzügige Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und einem WC untergebracht. Im Dachgeschoss sind zwei weitere Kinderzimmer und ein weitere Abstellraum. Außerdem wurde der Dachspitz als weitere Stauraum ausgebaut.

Alle Wohneinheiten sind mit LAN Kabel ausgestattet, so das Sie das Internet mit vollen Bandbreite nutzen können.

Eine Fußbodentemperierung (Heizung) finden Sie im Wohnbereich des Erdgeschosses - zusätzlich Heizkörper. Die weiteren Zimmer sind mit Heizkörpern ausgestattet. Die perfekte nach Süden ausgerichtete Sonnenterasse lädt geradezu zum Entspannen ein.

Zum Haus gehören eine Garage und ein Stellplatz.

Das Gebäude ist nach Vereinbarung bezugsfertig. Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

## AUSSTATTUNG

1. Massivhaus mit Kalksandsteinen (natürlicher Baustoff, achten Sie auf den Gesundheitsaspekt)
2. 16cm (EG) und 20cm (DG und Giebel) Dämmung als Wärmedämmverbundsystem
3. Außenanlage inkl. Eingangsbereich, Wege und Terrasse
4. Aller notwendigen Erschließungsmaßnahmen
5. Stabiles Vordach am Hauseingang mit Edelstahlhalterung
6. Treppe mit mitlaufendem Geländer und Holzhandlauf
7. Badezimmersausstattung:
  - I. Dusch- & Badewanne, WC
  - II. Handtuchheizkörper
  - III. Halogeneinbaustrahler
8. Gäste WC mit Halogeneinbaustrahlern
9. Wasseranschluss an der Terrasse
10. Sattelitenanlage (mehr Programmvierfalt, eine bessere Bildqualität - keine Kabelgebühren)
11. Telefonanschluß, Kabelanschluss vorhanden
12. LAN-Dosen in allen Zimmern- Verkabelung bis Dachspitz (Internetverbindung bis 1000 Mbit/Sek. möglich)
13. Aluminium Haustüre
14. Fenster mit 5-Kammerprofil
15. Zusatz-Abstellraum im DG
16. Ausbauche Dachspitz für weitere Stauraum
17. Thermische Solaranlage
18. Lüftungsanlage

Bei der Entwicklung des Gebäudes hat sich der Bauträger auf folgende Schwerpunkte konzentriert:

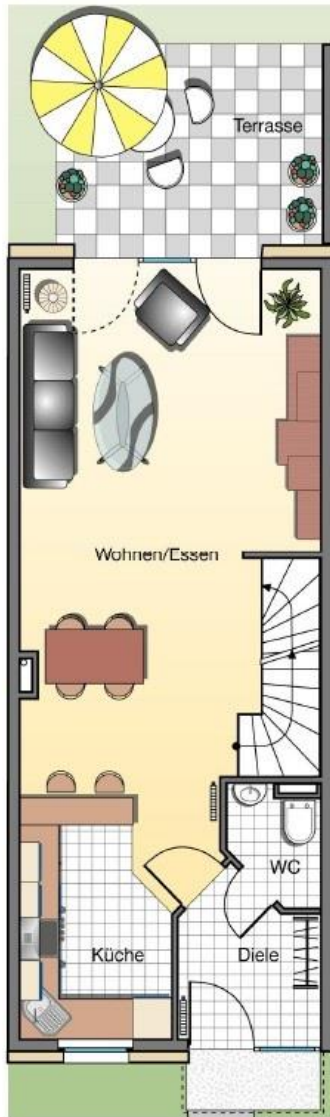
1. Niedrige Nebenkosten
2. Ökologisch einwandfreie Materialien
3. Hohe Behaglichkeit



Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
 Provisionsfrei !!!

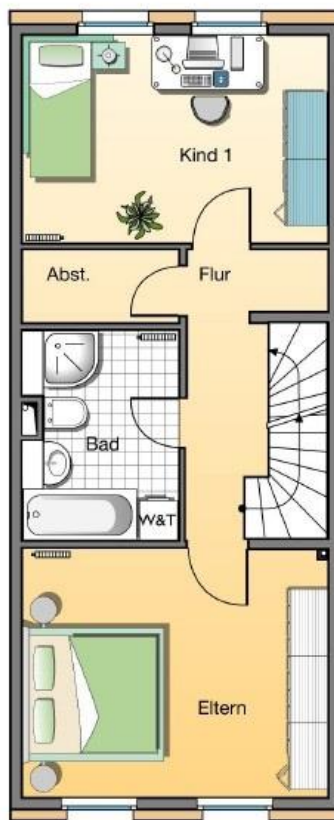
## GRUNDRISS

Grundrisse Mittelhaus



### Erdgeschoss

Wohnen/Essen	35,06 m <sup>2</sup>
Küche	7,80 m <sup>2</sup>
Diele	4,90 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>55,36 m<sup>2</sup></b>



### Obergeschoss

Kind 1	14,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
Flur	5,90 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,40 m <sup>2</sup>
Eltern	17,40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>47,80 m<sup>2</sup></b>



### Dachgeschoss

Kind 2	13,20 m <sup>2</sup>
Du/WC(opt)	3,70 m <sup>2</sup>
Flur	1,90 m <sup>2</sup>
Arbeiten	14,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>32,90 m<sup>2</sup></b>

Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
Provisionsfrei !!!

Gebäudeschnitt



Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
Provisionsfrei !!!



Bei Fragen: einfach melden!  
E-Mail: [immoinrv@gmail.com](mailto:immoinrv@gmail.com)

EXPOSE



Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
Provisionsfrei !!!



Diele

Gäste - WC





Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
Provisionsfrei !!!



Küche

Essbereich



Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
Provisionsfrei !!!



Wohnzimmer



Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
Provisionsfrei !!!



Terrasse



Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
Provisionsfrei !!!



Kinderzimmer





Traumhaftes Reihenmittelhaus inkl. Garage und Stellplatz  
Provisionsfrei !!!

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil

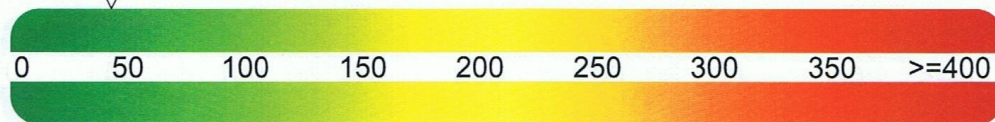
2

## Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 11,8 kg/(m<sup>2</sup>·a)

↓ 43,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ 52,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz")

### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 52,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 58,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,377 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,650 W/(m<sup>2</sup>·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Erdgas H	30,9	8,5	---	39,4
Strom-Mix	---	---	3,6	3,6
	---	---	---	---

## Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um --- % verschärft.

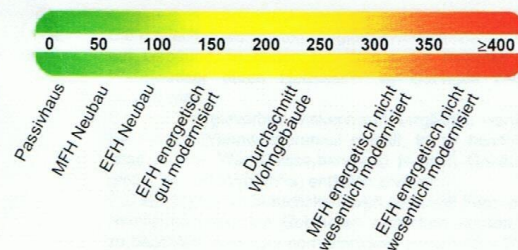
#### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: --- kWh/(m<sup>2</sup>·a).

#### Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert: --- W/(m<sup>2</sup>·K).

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

<sup>4)</sup> auf. einschließlich Kühlung