

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Gottmadingen

### Freistehendes Zweifamilienhaus in Toplage von Gottmadingen



Objekt-Nr. **OM-314338**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:  
Magnus Störk  
Telefon: 07465 9298111

78244 Gottmadingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1938	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	557,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Anwesen besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, welche durch ein Treppenhaus eigenständig begehbar sind. Beide Wohnungen sind vom Grundriss, mit ~80qm, ähnlich. In der unteren Wohnung wurde 2019 das Bad komplett altersgerecht renoviert.

2018 wurde das komplette Dach, nach den neuesten Dämm- und Wärmedämmungsvorschriften erneuert. Alle Fenster bestehen aus dopperverglastem Kunststoff und sind tip top. Es besteht eine Gaszentralheizung.

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage. Der Garten ist ideal zum Entspannen, aber auch für Kinder zum Spielen geeignet. Das Haus ist voll unterkellert und bietet vielseitigen Stauraum und andere Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Renovierungsbedürftigkeit besteht je nach Geschmack, wobei mit vergleichsweise geringem Aufwand schöne Wohnungen schaffen lassen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wir bieten die Immobilie im Kundenauftrag ohne Makler- oder Vermittlerprovision an.

## Lage

Gottmadingen ist eine tolle Gemeinde im Landkreis Konstanz. Die Nähe zum Bodensee und Schweizer Grenze macht die Lage besonders attraktiv.

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Schulen und Kindergärten sind sehr gut ausgeprägt und sogar fußläufig zu erreichen. Der ÖPNV ist gut erschlossen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	209,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Zufahrt zu den Garagen

# Exposé - Galerie



Garagen und Garten



Treppenhaus



Eines der 7 Zimmer

# Exposé - Galerie



Bad im EG



Küche im OG

# Exposé - Galerie



DG mit saniertem Dach



Alle Fenster doppelverglast

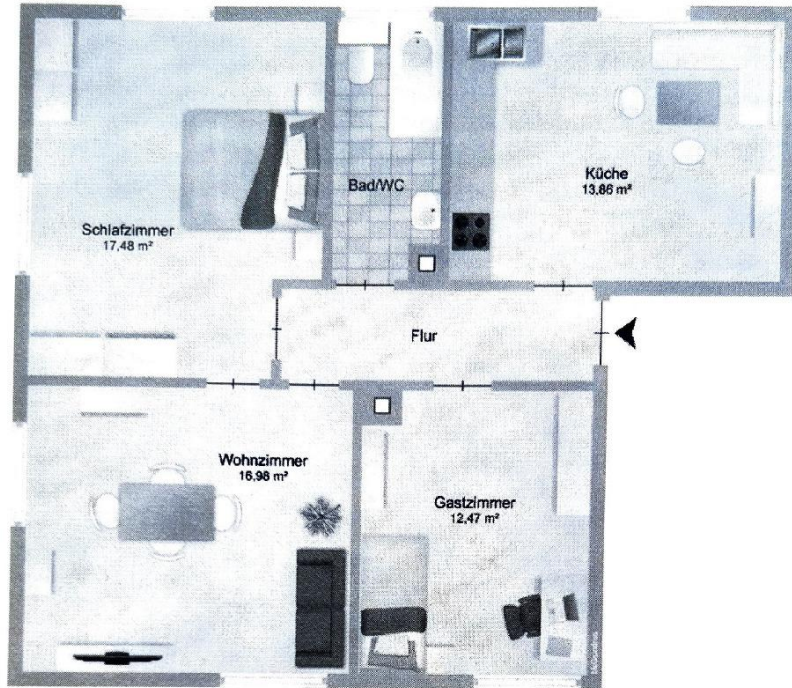
# Exposé - Galerie



Zentrale Gasheizung

# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse



Grundriss beider Wohnungen



# Exposé - Anhänge

1. 60.000,00€ Dachsanierung

Pos-Nr.	Menge	Leistungstext	EP	GP
---------	-------	---------------	----	----

## Los : Sonstiges

### Titel 01: Lohnarbeiten

01.01)	26,50	Std	Dachdeckerstunde, für nachfolgend beschriebene Arbeiten. - Mauerwerk oberhalb der Fußpfette abgebaut und entsorgt - Möbel umgestellt	59,00	1.563,50
01.02)	1,00	Stk	Bauschutt mineralisch, Pauschalpreis.	240,00	240,00
				<b>Summe €</b>	<b>50.056,44</b>
				<b>19 % Mehrwertsteuer €</b>	<b>9.510,72</b>
				<b>Gesamtsumme €</b>	<b>59.567,16</b>