

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Grünkraut

### Einfamilienhaus mit ELW in Grünkraut, vor den Toren von Ravensburg



Objekt-Nr. **OM-317027**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **755.000 €**

Ansprechpartner:  
Dietmar Sporer  
Telefon: 0151 12157693  
Mobil: 0151 12157693

Am Ottersberg 34  
88287 Grünkraut  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1991                  | Zustand      | modernisiert   |
| Grundstücksfläche | 612,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 4              |
| Etagen            | 3                     | Badezimmer   | 3              |
| Zimmer            | 7,00                  | Garagen      | 2              |
| Wohnfläche        | 210,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 3              |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie wurde 1991 in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtet.

Sowohl Dachboden als auch das Dach sind isoliert. Diese Bauweise trägt zum sehr niedrigen Energieverbrauch wesentlich bei. Das Grundstück ist durch die Grenzbebauung optimal genützt, wodurch ein sehr schöner Gartenbereich entstanden ist.

## Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Ausstattungsmerkmale:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Schönes Grundstück mit großem Gartenanteil
- Zentral-Öl-Heizung 1991
- Aluminiemelemente im Wohn-Eß Bereich mit Außenliegende elektrischen Jalousien
- Kunststofffenster im übrigen Bereich mit Rollläden
- Großer Balkon
- Große Terrasse
- Großer Garten
- Doppelgarage und 3 Stellplätze

Aufteilung Erdgeschoss:

- Kleiner Flur, Treppen Aufgang – halbe Geschoßhöhen in Hauptwohnung
- Flur mit Garderobe
- Großes Wohn- Esszimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche mit Insel und Abzug mit Zugang zu großer Terrasse und zum Garten
- Schwenkbarer Kaminofen
- Modernes Gäste-WC mit Dusche
- Großer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, und Gästebett.

Aufteilung Obergeschoß:

- Flur mit Zugang zum Spitzboden (Speicher)
- 2 individuelle nutzbare Zimmer, ein Zimmer auf 2 Zimmer teilbar
- Vollbad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Tageslichtfenster

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

2001 wurde das Haus von uns gekauft, bezogen und vorher renoviert. Die Hauptwohnung und die Einliegerwohnung sind 2 getrennte Wohnungen und entsprechend im Grundbuch mit

Teilung eingetragen. Dies ermöglicht wesentliche Vorteile beim Kauf oder Verkauf der Immobilie.

2014 haben wir das Haus kostenintensiv modernisiert und umgebaut. Herzstück des Hauses ist das große Wohn- Esszimmer inklusive einer offenen Küche mit Kücheninsel, einem schwenkbaren Kaminofen, welcher an kalten Tagen wohlige Wärme verbreitet und zum Heizen genutzt werden kann. Der massive Eichendielenboden gibt ein sehr behagliches Wohngefühl, die Süd Ausrichtung mit den 4 bodentiefen Aluelementen machen diesen großzügigen Wohnraum herrlich hell.

Verlängert wird das weitläufig angenehme Wohngefühl durch einen sehr großen Balkon, mit ca. 9 m Länge und ca. 3,8 m Breite. Dieser ist durch die oben beschriebenen Alufenster Elemente direkt zugänglich, 3 Elemente können entweder ganz nach links verschoben werden, oder die 2 mittleren jeweils zur Seite, wodurch der Balkon zum verlängerten Wohnzimmer an schönen Tagen zum Grillen oder Entspannen einlädt. Von der Terrasse aus erreichen sie über eine außenliegende Stahltreppe direkt den Garten.

Die moderne Küche ist sehr hochwertig ausgestattet (NP ca. 30.000€), mit Kücheninsel und Berbel Dunstabzugshaube, und somit ein Traum für jeden Kochbegeisterten. Dank der Nähe zum großen Hauswirtschaftsraum sind die Wege kurz. Der Hauswirtschaftsraum kann ebenfalls als Gästezimmer zusätzlich genutzt werden. Das Gäste-WC inklusive Dusche nebenan komplettiert diese Ebene

Über die massive Treppe gelangen Sie auf halber Geschosshöhe ins große Elternschlafzimmer, welches mit einem Massivholz, vom Schreiner angefertigtem, Einbauschränk mit unterschiedlichen Elementen (NP ca. 8000€) viel Stauraum bietet.

Weiter geht es ins obere Stockwerk. Hier befindet sich ein großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und Toilette, mit Tageslichtfenster. Weiter sind hier 2 große Kinderzimmer, wobei eins der Kinderzimmer ursprünglich 2 Kinderzimmer waren, und wir beim Umbau eine Zwischenwand entfernt haben. Falls Sie ein weiteres Zimmer benötigen, können sie einfach eine Zwischenwand wieder einziehen, und das große Kinderzimmer in 2 Kinderzimmer wieder aufteilen. Separate Türen, Lichtschalter, und Fenster sind bereits vorhanden. Auf dieser Ebene ist der Dachboden über eine kleine Türe zu erreichen, welcher zusätzlich Stauraum bietet.

Vor dem Hauseingang befindet sich ein mit Glas überdachter Abstellbereich, welcher für Holzlagerung verwendet werden kann.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, über einen kleinen Flur können sie links - ein Abstellraum, gerade aus - das Bad und nach rechts - den Wohnraum mit Küche, Esstisch und Sofa erreiche. Über den Wohnraum gelangen Sie ins separate Schlafzimmer. Vor dem Eingang der ELW befindet sich eine kleine separate Terrasse.

Im Außenbereich erwartet Sie ein großer nach Süden ausgerichteter Garten, ideal für Kinder zum Spielen, ein paar Obstbäume, Weinreben, und Kiwis.

## **Lage**

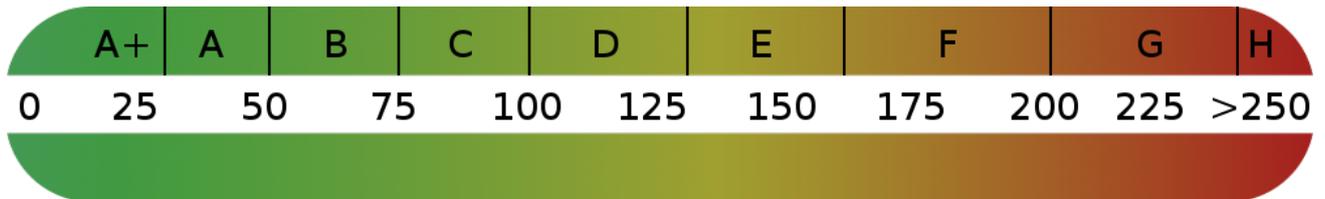
Unser Haus liegt in der schönen Siedlung – Am Ottersberg, im Süden Grünkrauts, Richtung Bodnegg. Die Siedlung wurde Anfang der 1990er Jahre gebaut und hat eine eigene Einfahrt von der Dorfstraße und ist durch eine Ringstraße nur von Anwohner befahren. Unser Grundstück liegt in der 2 Reihe vor Wald und Wiesen und bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne, durch die Neigung des Ottersberges nach Süden. Die Ringstraße ist zum Garten hin ca. 2 Meter niedriger, die gegenüberliegende Häuserreihe entsprechend niedriger und mit Abstand angeordnet. Kindergarten und Grundschule liegen direkt vor der Siedlung und sind zu Fuss in wenigen Minuten zu erreichen, ohne dass die Dorfstraße überquert werden muss.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Ansicht von der Strasse

# Exposé - Galerie



Haus mit Garten



Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Wohnzimmer Bild 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 4



Wohnzimmer Bild 5

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 6



Wohnzimmer Bild 7

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 8



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Küche



Blick vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung



Wohnbereich ELW

# Exposé - Galerie



Wohnbereich ELW



Schlafzimmer ELW

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer ELW



# Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG VOR DEN TOREN VON RAVENSBURG IN GRÜNKRAUT

---

Ottersberg 34 | 88287 Grünkraut |  
Provisionsfrei | Privat |  
VB 755.000 €



## Wichtiges auf einen Blick

|                            |  |                   |
|----------------------------|--|-------------------|
| Objektyp                   | Einfamilienhaus                            | Einliegerwohnung  |
| Wohnfläche                 | ca. 160 m <sup>2</sup>                     | 50 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche          | ca. 612 m <sup>2</sup>                     |                   |
| Anzahl Zimmer              | 5,5 (+1*)                                  | 2,5               |
| Anzahl Terrassen           | 1  | 1                 |
| Küchen                     | 1 (sehr hochwertig mit Insel)              | 1                 |
| Anzahl Balkon              | 1 ca. 35 m <sup>2</sup>                    |                   |
| Anzahl Badezimmer          | 1 Dusche + Badewanne                       | Badewanne         |
| Gäste-WC                   | 1 mit Dusche                               |                   |
| Wintergarten               | 1 (als Büro genutzt, früher Spielzimmer)   |                   |
| Garage                     | 1 Doppelgarage mit elektrischem Toröffner  |                   |
| Stellplätze                | 3  |                   |
| Heizungsart                | Zentralheizung                             |                   |
| Heizungsart in Zukunft     | Option – (Gemeinde plant Fernwärme)        |                   |
| Straße                     | Am Ottersberg                              |                   |
| Hausnummer                 | 34   |                   |
| PLZ                        | 88287                                      |                   |
| Ort                        | Grünkraut                                  |                   |
| Land                       | Deutschland                                |                   |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                             |                   |
| Endenergieverbrauch        | 99 kWh/(m <sup>2</sup> a)                  |                   |
| Energieausweis             | Kann bei Besichtigung eingesehen werden.   |                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1991                                       |                   |
| wesentlicher Energieträger | Heizöl                                     |                   |
| Baujahr Immobilie          | 1991                                       |                   |
| Käufer-Provision           | Provisionsfrei                             |                   |
| *                          | 1 großes Kinderzimmer ist auf 2 KZ teilbar |                   |

## Das Verkaufsverfahren

Wir verkaufen unser Wohnhaus ohne Makler, dadurch provisionsfrei.

Die Einliegerwohnung ist z. Z. möbliert mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist vermietet. Die ELW kann entweder vermietet, oder unvermietet übergeben werden.

## Die Immobilie

Unser Haus liegt in der schönen Siedlung – Am Ottersberg, im Süden Grünkrauts, Richtung Bodnegg. Die Siedlung wurde Anfang der 1990er Jahre gebaut und hat eine eigene Einfahrt von der Dorfstraße und ist durch eine Ringstraße nur von Anwohner befahren. Unser Grundstück liegt in der 2. Reihe vor Wald und Wiesen und bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne, durch die Neigung des Ottersberges nach Süden. Die Ringstraße ist zum Garten hin ca. 2 Meter niedriger, die gegenüberliegende Häuserreihe entsprechend niedriger und mit Abstand angeordnet. Kindergarten und Grundschule liegen direkt vor der Siedlung und sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen, ohne dass die Dorfstraße überquert werden muss.

Die Immobilie wurde 1991 in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtet. Sowohl Dachboden als auch das Dach sind isoliert. Diese Bauweise trägt zum sehr niedrigen Energieverbrauch wesentlich bei. Das Grundstück ist durch die Grenzbebauung optimal genützt, wodurch ein sehr schöner Gartenbereich entstanden ist.

2001 wurde das Haus von uns gekauft, bezogen und vorher renoviert. Die Hauptwohnung und die Einliegerwohnung sind 2 getrennte Wohnungen und entsprechend im Grundbuch mit Teilung eingetragen. Dies ermöglicht wesentliche Vorteile beim Kauf oder Verkauf der Immobilie.

2014 haben wir das Haus kostenintensiv modernisiert und umgebaut. Herzstück des Hauses ist das große Wohn- Esszimmer inklusive einer offenen Küche mit Kücheninsel, einem schwenkbaren Kaminofen, welcher an kalten Tagen wohlige Wärme verbreitet und zum Heizen genützt werden kann. Der massive Eichendielenboden gibt ein sehr behagliches Wohngefühl, die Süd Ausrichtung mit den 4 bodentiefen Aluelementen machen diesen großzügigen Wohnraum herrlich hell.

Verlängert wird das weitläufig angenehme Wohngefühl durch einen sehr großen Balkon, mit ca. 9 m Länge und ca. 3,8 m Breite. Dieser ist durch die oben beschriebenen Alufenster Elemente direkt zugänglich, 3 Elemente können entweder ganz nach links verschoben werden, oder die 2 mittleren jeweils zur Seite, wodurch der Balkon zum verlängerten Wohnzimmer an schönen Tagen zum Grillen oder Entspannen einlädt. Von der Terrasse aus erreichen sie über eine außenliegende Stahltreppe direkt den Garten.

Die moderne Küche ist sehr hochwertig ausgestattet (NP ca. 30.000€), mit Kücheninsel und Berbel Dunstabzugshaube, und somit ein Traum für jeden Kochbegeisterten. Dank der Nähe zum großen Hauswirtschaftsraum sind die Wege kurz. Der Hauswirtschaftsraum kann ebenfalls als Gästezimmer zusätzlich genutzt werden. Das Gäste-WC inklusive Dusche nebenan komplettiert diese Ebene

Über die massive Treppe gelangen Sie auf halber Geschosshöhe ins große Elternschlafzimmer, welches mit einem Massivholz, vom Schreiner angefertigtem, Einbauschränk mit unterschiedlichen Elementen (NP ca. 8000€) viel Stauraum bietet.

Weiter geht es ins obere Stockwerk. Hier befindet sich ein großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und Toilette, mit Tageslichtfenster. Weiter sind hier 2 große Kinderzimmer, wobei eins der Kinderzimmer ursprünglich 2 Kinderzimmer waren, und wir beim Umbau eine Zwischenwand entfernt haben. Falls Sie ein weiteres Zimmer benötigen, können sie einfach eine Zwischenwand wieder einziehen, und das große Kinderzimmer in 2 Kinderzimmer wieder aufteilen. Separate Türen, Lichtschalter, und Fenster sind bereits vorhanden. Auf dieser Ebene ist der Dachboden über eine kleine Türe zu erreichen, welcher zusätzlich Stauraum bietet.

Vor dem Hauseingang befindet sich ein mit Glas überdachter Abstellbereich, welcher für Holzlagerung verwendet werden kann.

Die Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang, über einen kleinen Flur können sie links - ein Abstellraum, gerade aus - das Bad und nach rechts - den Wohnraum mit Küche, Esstisch und Sofa erreiche. Über den Wohnraum gelangen Sie ins separate Schlafzimmer. Vor dem Eingang der ELW befindet sich eine kleine separate Terrasse.

Im Außenbereich erwartet Sie ein großer nach Süden ausgerichteter Garten, ideal für Kinder zum Spielen, ein paar Obstbäume, Weinreben, und Kiwis.

Gesamtheitlich - Das perfekte Zuhause für eine Familie, mit netter Nachbarschaft, großzügigem Wohngefühl, und einer großartigen Infrastruktur in Grünkraut.

## Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Ausstattungsmerkmale:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Schönes Grundstück mit großem Gartenanteil
- Zentral-Öl-Heizung 1991
- Aluminiumelemente im Wohn-Eß Bereich mit Außenliegende elektrischen Jalousien
- Kunststofffenster im übrigen Bereich mit Rollläden
- Großer Balkon
- Große Terrasse
- Großer Garten
- Doppelgarage und 3 Stellplätze

Aufteilung Erdgeschoss:

- Kleiner Flur, Treppen Aufgang – halbe Geschosshöhen in Hauptwohnung
- Flur mit Garderobe
- Großes Wohn- Esszimmer mit offener, voll ausgestatteter Küche mit Insel und Abzug mit Zugang zu großer Terrasse und zum Garten
- Schwenkbarer Kaminofen
- Modernes Gäste-WC mit Dusche
- Großer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, und Gästebett.

Aufteilung Obergeschoß:

- Flur mit Zugang zum Spitzboden (Speicher)
- 2 individuelle nutzbare Zimmer, ein Zimmer auf 2 Zimmer teilbar
- Vollbad mit Badewanne, Dusche, Toilette und Tageslichtfenster

## Aufteilung Untergeschoß

- Einliegerwohnung mit
  - Flur mit Garderobe
  - Wohn-, Esszimmer und Küche
  - Schlafzimmer
  - Badezimmer mit Badewanne, Toilette, Waschmaschine
  - Abstellraum
- Flur
- Kellerraum
- Heizraum inkl. Öltanks.

## Die Lage, der Ort Grünkraut.

Grünkraut liegt vor dem östlichen Teil des Schussentals, bekannt durch viel Sonne und wenig Nebel mit einer sehr guten Infrastruktur und günstigen Anbindung über Öffentliche Verkehrsmittel nach Ravensburg und Wangen.

Hier ein Auszug aus der Gemeinde Webseite

[Gemeinde Grünkraut - Zahlen, Daten, Fakten \(gruenkraut.de\)](http://gruenkraut.de)

1 Grundschule

2 Montessori-Kindergärten

6 Spielplätze (1 Mehrgenerationenplatz)

### **Sport- und Freizeiteinrichtungen**

Sportplatz (2 Fußballplätze, Boulodrome, Leichtathletikanlage, Multifunktionsplatz), 2 Sporthallen, Bike-Park, Skate-Parcours, Beachvolleyball, Luftgewehranlage, direkte Nähe zum Natursee „Flappachbad“.

### **Exzellente Nahversorgung**

Post-Service, 3 Getränkehändler, Metzgerei, Bäckerei, Friseur, Kreissparkasse, 2 Lottoannahmestellen, Edeka-Aktivmarkt (mit Tchibo, Metzgerei, Bäckerei, Reinigungsannahme, Lotto, Getränke), zahlreiche Direktvermarkter (Hofläden), Arzt, Zahnarzt, Tierklinik, Hebammen-Praxis, Physiotherapie, Wachszieherei, Fahrradhandel mit Reparatur, Gartencenter.

### **Beste Verkehrsanbindung**

Von Grünkraut aus sind Sie in weniger als ...

5 Minuten auf der Bundesstraße 32

15 Minuten auf der Autobahn A 96 - Ausfahrt Wangen-West

10 Minuten im Oberzentrum Ravensburg mit Bahnhof

15 Minuten mit dem ÖPNV Stadt-/Umlandverkehr (zur Hauptverkehrszeit alle 30 Minuten) im Schussental, in Ravensburg

25 Minuten mit dem RegioBus (zur Hauptverkehrszeit alle 30 Minuten) in Wangen im Allgäu

30 Minuten am Flughafen Friedrichshafen

Von der Straße aus



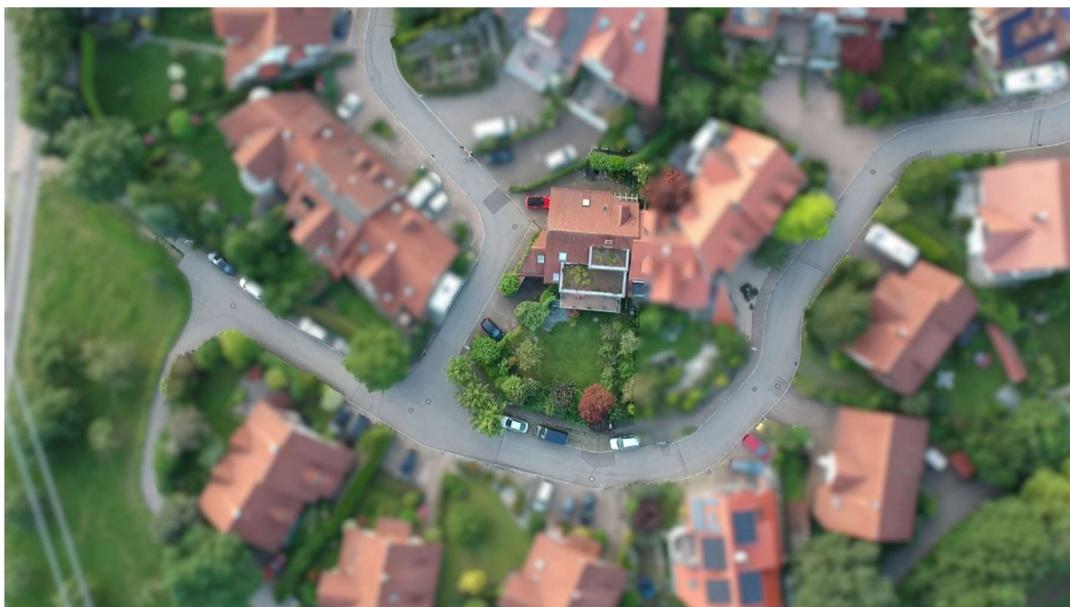
## Eingang Hauptwohnung



Von Süden



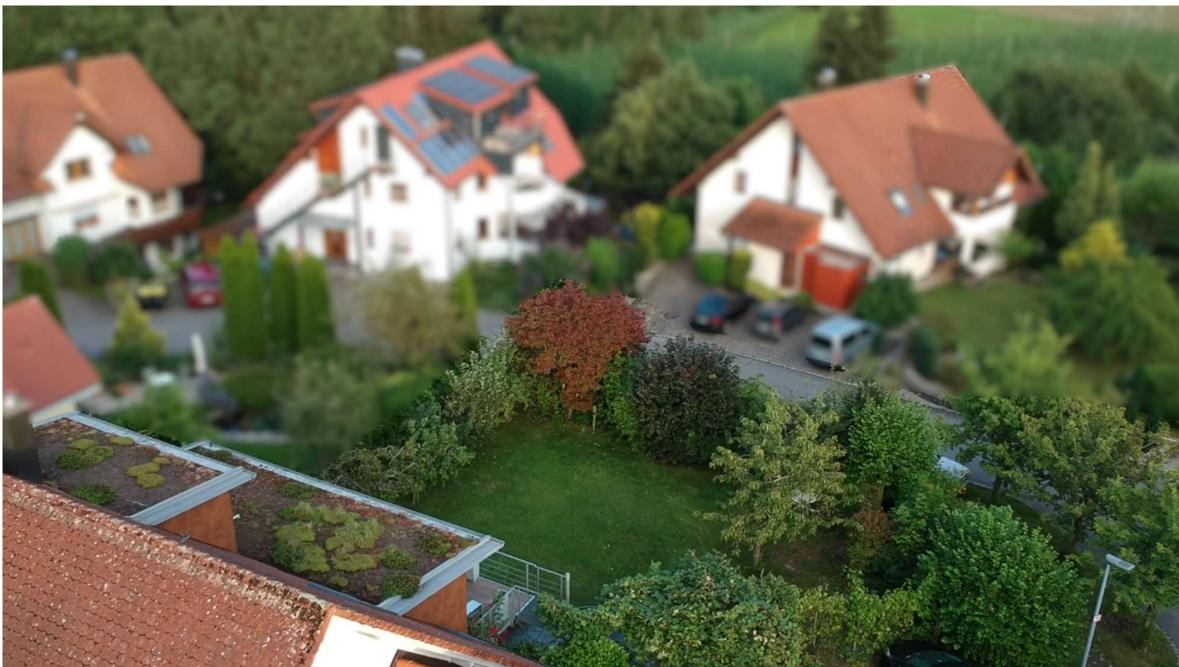
von Oben



Von Norden



Sicht auf den Garten



## Wohnbereich



## Wohnbereich Mitte



## Essbereich / Küche



Blick auf die Terrasse



Balkon



## Garten





## Eingang Einliegerwohnung



## ELW Küche / Esstisch



## Wohnecke



## Schlafcouch



## Schlafzimmer

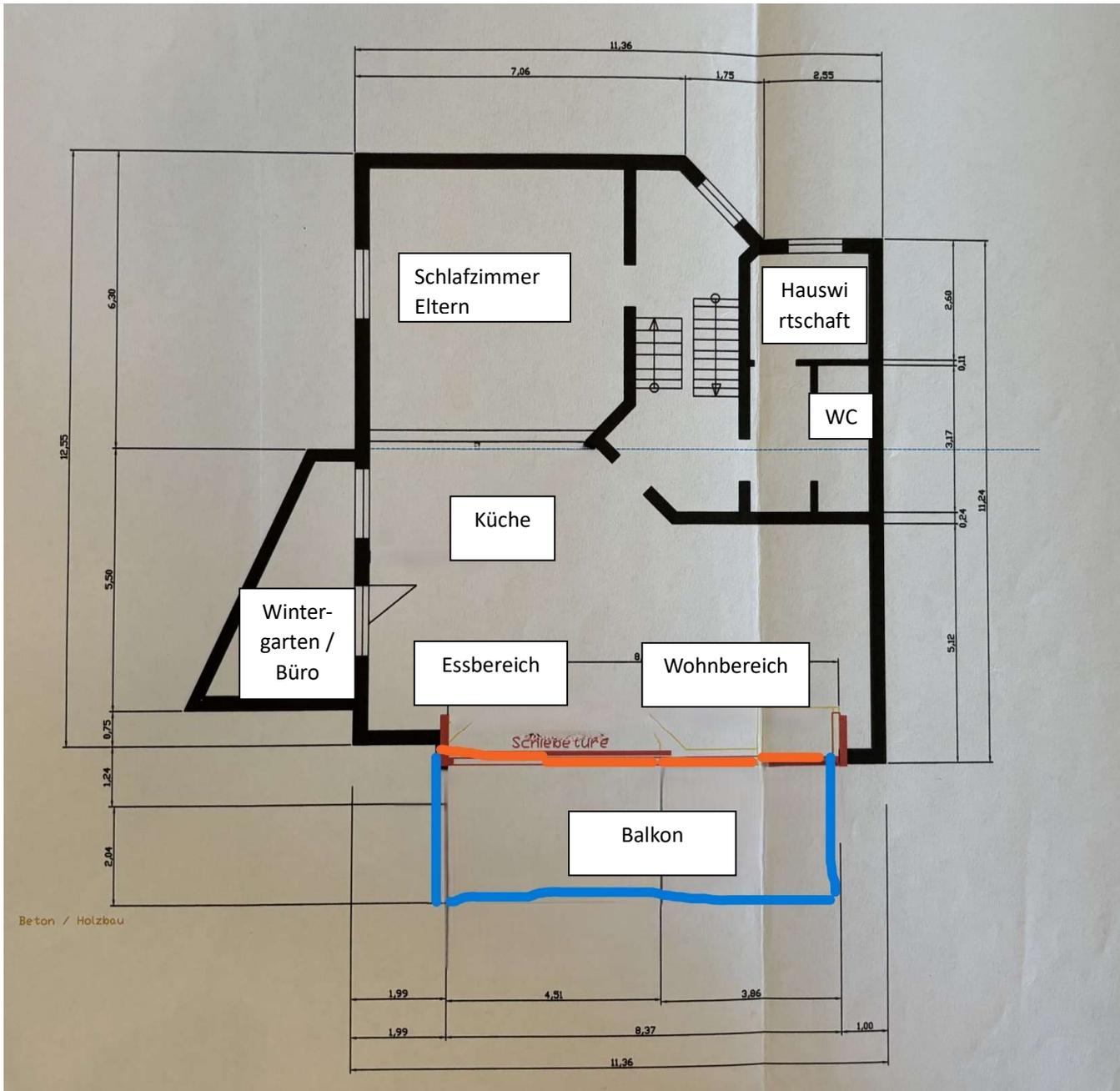


## Schlafzimmer

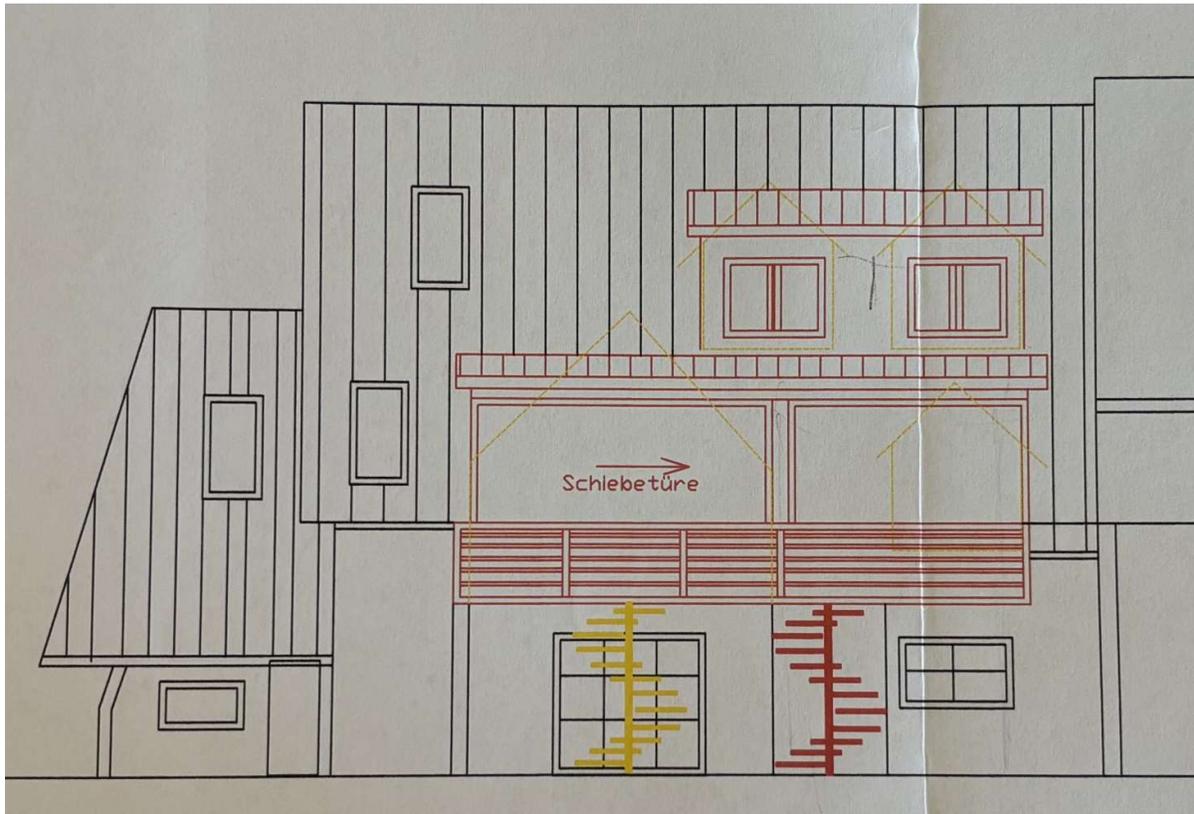


# Grundrisse

EG



# Sicht von Süden



## Ihre Ansprechpartner (wir verkaufen)

### Monja de Silva

Gruenkraut1@web.de

### Dietmar Sporer

[Gruenkraut1@web.de](mailto:Gruenkraut1@web.de)

Mobil 0151 1215 7693

## Vertrauliche Selbstauskunft für Besichtigungstermin

Name  
Vorname  
Anschrift  
Email  
Mobil Nummer

Alter  
Familienstand  
Anzahl Kinder  
Finanzierungsplan über  
Angebotshöhe

Erstes vorläufiges  
unverbindliches  
Kaufpreisangebot in €

Beruf  
Selbständig/ Angestellt  
Arbeitgeber  
Beschäftigt seit

|                     |  |            |
|---------------------|--|------------|
| Ziel Kauftermin     | frühestens   | spätestens |
| Ziel Übergabetermin | frühestens   | Spätestens |
| Einliegerwohnung    | Soll diese mit oder ohne Mieter übernommen werden? |            |