

Exposé

Einfamilienhaus in Wolpertswende OT Mochenwangen Mochenwangen - Exklusives EFH mit großem Potenzial zum Umbau in MFH, auch für Investoren geeignet



Objekt-Nr. OM-317392

Einfamilienhaus

Verkauf: **629.500 €**

Ansprechpartner:
Sentaengel

88284 Wolpertswende OT Mochenwangen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	752,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	164,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	72,15 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Baujahr 1976
- 1987 Wintergarten- / Freisitzbau
- 1987 Geräteschuppenbau
- 1995-1999 komplette Innenrenovierung
- 1997 Dachsanierung komplett Neueindeckung mit Spezialziegeln
- 1997 Installation neuer Ölzentralheizung Elko
- 2002 elektrische Markise Terrasse Ausgang WZ
- 2004 Teichbau 16.000 Liter mit Spezialpumpen / Fischen / Pflanzen
- 2008 Erneuerung Satellitenschüssel / LNB / Verkabelung
- 2008 elektronisches Garagen-Sectional-Tor weiß mit bester doppelwandiger Wärmeisolierung
- 2010 teilweise Dachsanierung wegen Erweiterung + Isolierung
- 2010 Außenfassadenrenovierung Dämmung / Isolierung / Verkleidung / Putz / Anstrich u.s.w.
- 2011 Austausch elektrischer Antriebsmotor Außenmarkise Terrasse WZ
- 2012 Erneuerung / Austausch von Außenmarkisenstoff Terrasse WZ
- 2017 EG teilweise saniert / renoviert
- 2017 Teichwasserlaufbau
- 2017-2018 Terrassenbau mit Unterboden-Spezialabdichtung & Teichumrandungsbau jeweils Bankirai-Tropenholz (Lebensdauer 50 Jahre bei regelmäßiger Pflege)
- 2022 Außenbereich Sanierungen / Anstriche / Erneuerung / Gestaltung / Garten u.s.w.
- 2022 Heizung Gesamtentkalkung und neuer Elko-Brenner (2021 Erneuerung Membran-Ausdehnungsgefäß 25l)
- Seit 2017 bis heute diverse Innensanierungen / -renovierungen
- Bereits in allen Etagen sämtliche Leitungen bereits gelegt für Umbau in 2- oder 3-Familienhaus
- Elektrische Rollläden (manuelle Bedienung nur an 3)
- Wasserreinigungsfilter im Heizungskeller
- Garage 1 Starkstromanschluss, 3 normale Stromanschlüsse, 2 Wasseranschlüsse inklusive 1 Handwaschbecken
- Beide Treppenaufgänge in UG & OG aus Schiffsbodenholz; sehr robust und pflegeleicht
- Sprechanlage zum Haupteingangsbereich über UG & EG & OG bedienbar; integriertes Lichtsignal bei geöffneter Tür
- EG Eingangsbereich & Garderobe & Schlafzimmer durchgehender robuster Granitboden; dieser Boden hat im Sommer einen kühlenden Effekt und im Winter wärmen die darunter verlaufenden Heizungsrohre diesen wie eine Fußbodenheizung
- EG WC kann in eine Nasszelle umgebaut werden; Anschlüsse für eine Dusche / Badewanne bereits vorhanden

- EG Küche (Maßanfertigung Poggenpohl / Villeroy&Boch weiß/Holz 2002) mit neuen Geräten 2017 & 2021
- EG WZ & EZ sind durch öffnen zweier Flügeltüren zu einem großen Raum machbar
- EG robuster / hochwertiger durchgängiger Parkettboden EZ & WZ
- UG Waschküche mit Handwaschbecken / Wasserhähnen und Duschwanne inkl. zusätzlichem Wasseranschluss ausgerüstet
- UG Waschküche mit Ausgangstüre zum Treppenaufgang in hinteren Gartenbereich
- UG Trockensauna für 6-8 Personen & 2 Personendusche inklusive Entspannungsraum ausgestattet; kann auch als Partykeller/Trockenraum für Wäsche im Winter genutzt werden
- OG Diele kann auch als Küche verwendet werden; Anschlüsse sind bereits vorhanden
- OG 1 Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- OG 2 Zimmer robuster / hochwertiger / dicker Parkettboden
- OG Diele robuster / hochwertiger / dicker Laminatboden mit Trittschalldämmung (neu 2014)
- Im Hinterhof von Haus direkter Treppenabgang und Zugang zur Waschküche / Kellerräume / Arbeitskeller
- Zisterne von ehemaligem Flusslauf im Hinterhof Haus
- Geräumiges Gartengerätehaus mit integriertem überdachtem Freisitz; Steckdosen und Licht vorhanden
- Garten beinhaltet 1 Weinrebe, 1 Apfelspalierbaum (alte Sorte süß), 1 Birnenspalierbaum (alte Sorte süß), 1 weibliche WeiKi (WeinKirsche Geschmack wie Kiwi, Größe von Stachelbeere süß), 1 männl. WeiKi (notwendig für weibliche, aber hat keine essbaren Beeren)
- Teich mit Goldfischen, Putzern und anderen Fischen bestückt
- Außensitzmöglichkeiten Wintergarten, überdachter Freisitz vor Gartengerätehaus, im Freien vor Gartengerätehaus, Terrasse über Zugang WZ im EG
- Wintergarten hinter Garage durch Schiebeglasfenster komplett zu öffnen

Ausstattung

- Stahlbetonbau
 - im gesamten Haus hochwertige Materialien verbaut
- und vieles mehr

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entscheiden Sie selbst, ob dieses Haus mit großem Garten und Teich Ihren Wünschen entspricht!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

- Sehr ruhige Wohngegend am Waldrand mit Spielplatz in begehrter Wohngegend
- Verkehrsanbindung ortsnahe Auffahrt zu Schnellstrasse B30-Ulm-Friedrichshafen
- Ca. 7 Gehminuten zum Bahnhof für Verbindung Richtung Süden (z. Bsp. Friedrichshafen) oder Richtung Norden (z. Bsp. Aulendorf)
- Ca. 10 Gehminuten in Ortsmitte in der sich neben Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäckereien, Getränkemärkte), Banken, niedergelassene Ärzte (Zahn- & Allgemein),

Physiotherapeuten, Apotheke, Schule und Kindergarten mit Sporthallen und Lehrschwimmbad auch ein Gemeindehaus und Kirchen befinden

- Kleine Restaurants können auch teilweise fußläufig besucht werden
- Sportlich betätigen kann man sich in zahlreichen Vereinen wie zum Beispiel Fußball (Platz und Gasstätte vorhanden), Kunstradfahren, Tischtennis, Tennis u.a.
- im nahliegenden Wald / auf den Feldern und den zahlreichen Wanderwegen mit dem Fahrrad unterwegs sein oder einfach nur spazieren gehen
- Ab ca. Ende 2027 Einkaufsmöglichkeit EDEKA nur 5 Gehminuten von EFH entfernt

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



linke Hausansicht

Exposé - Galerie



COPYRIGHT bs

linke Terrassenansicht



COPYRIGHT bs

hintere Hausansicht

Exposé - Galerie



Teichansicht



Wintergartenansicht

Exposé - Galerie



COPYRIGHT bs

Wintergarten Innenansicht



COPYRIGHT bs

EG Küche

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Gäste WC



EG Schlafzimmer



OG Diele

Exposé - Galerie



OG Eingang Studio



OG Studio

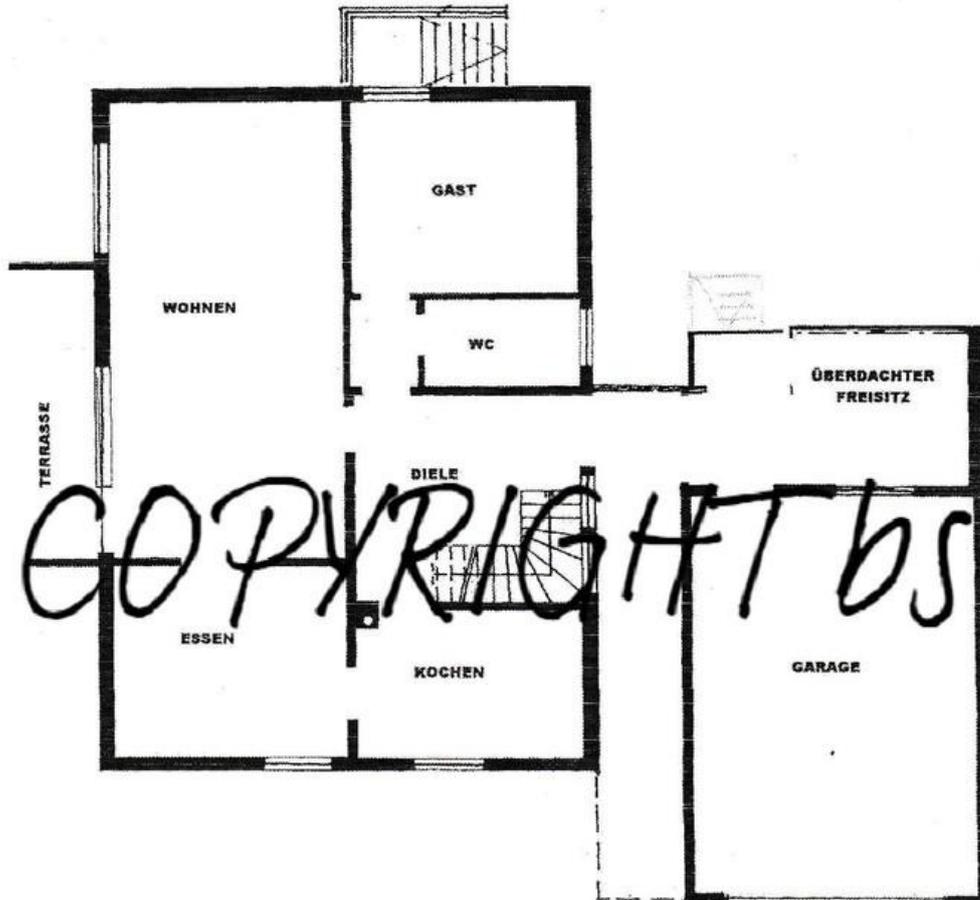
Exposé - Galerie



UG Diele

Exposé - Grundrisse

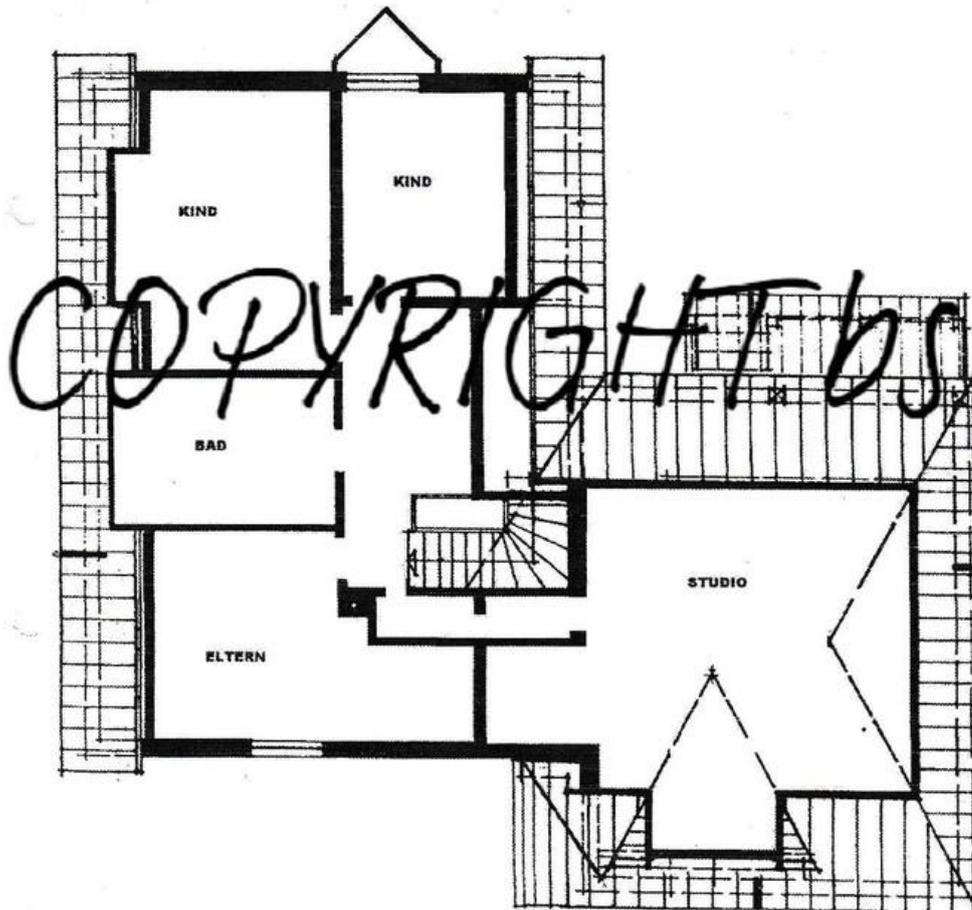
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

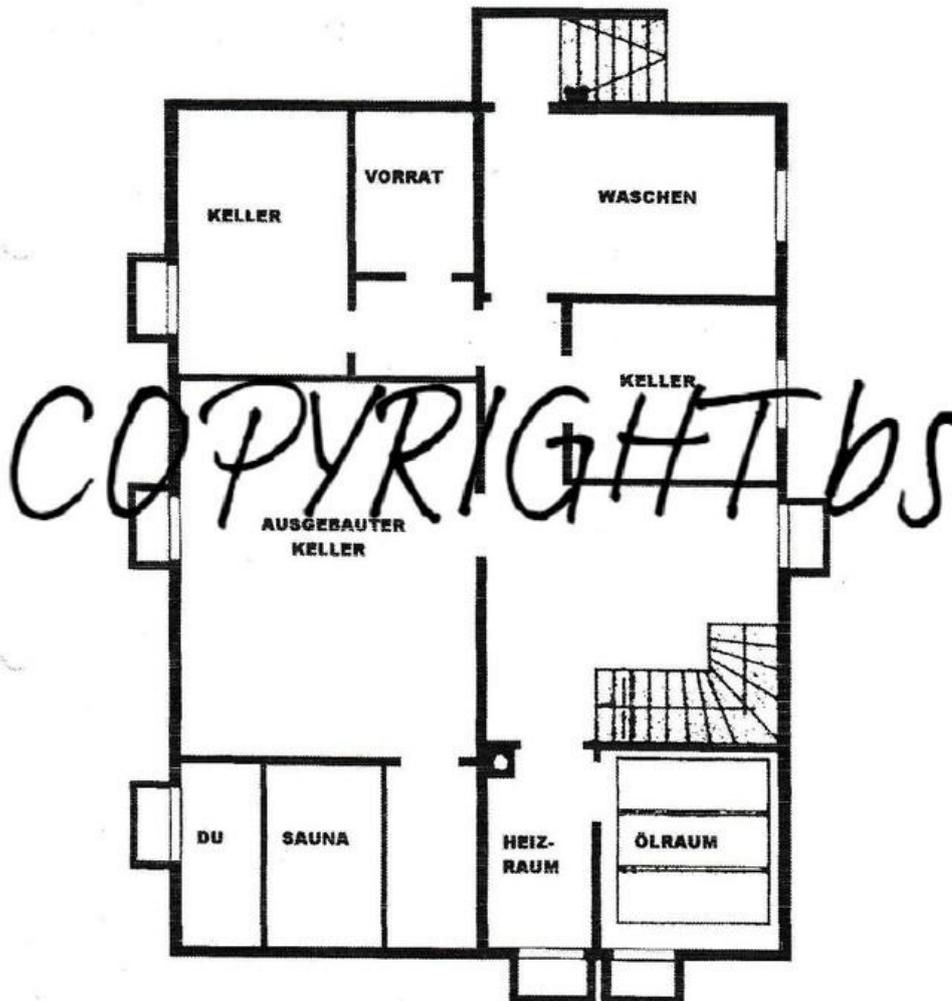
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Obergeschoss

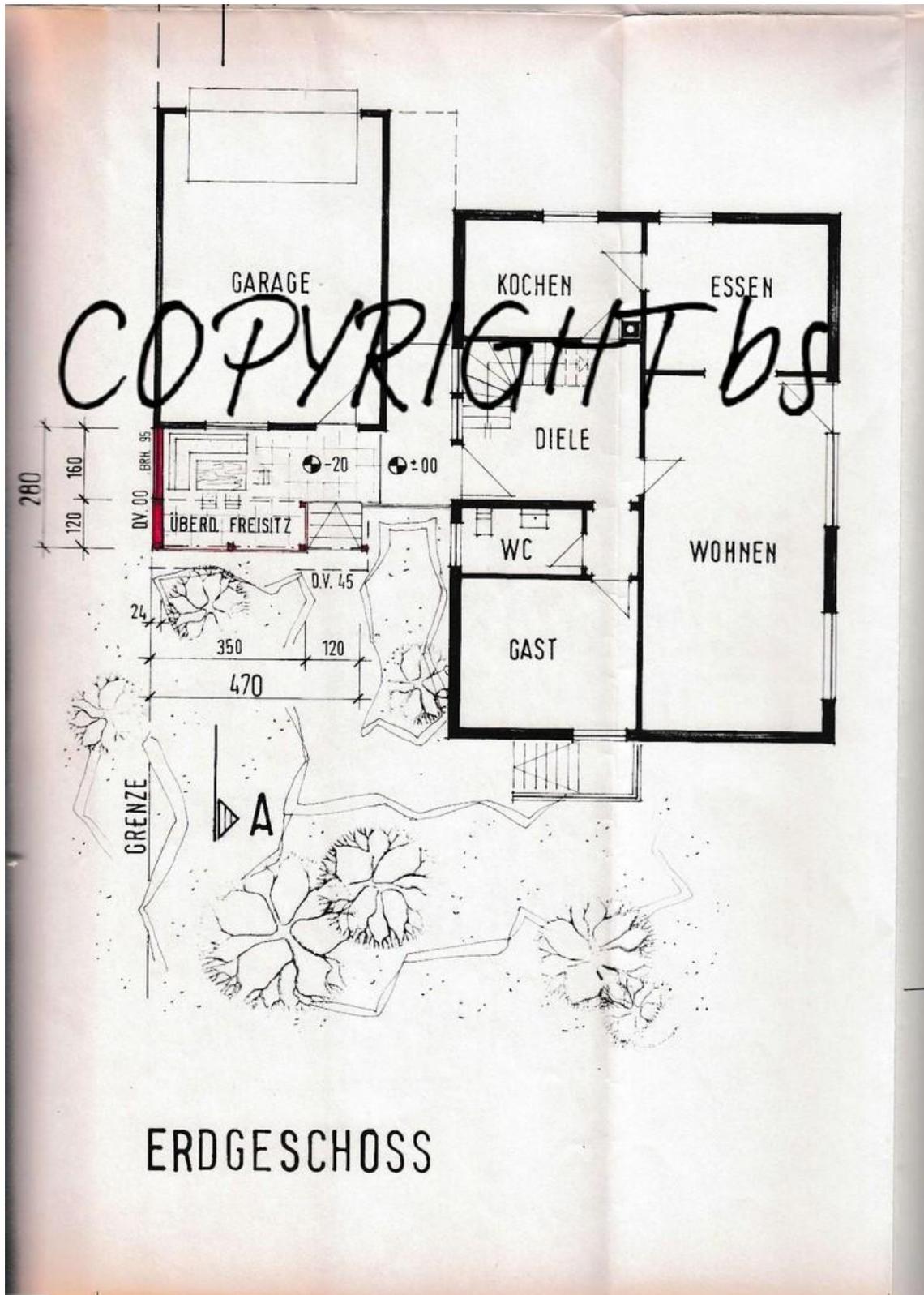
Exposé - Grundrisse

Grundriss Untergeschoss



Grundriss Untergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss überdachter Freisitz

Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283

Erdgeschoss

Essen	4,11	x	3,05		12,54
Wohnen	4,11	x	8,27		33,99
Gast	4,01	x	3,10		12,43
WC	2,80	x	1,50		4,20
Kochen	4,01	x	2,67	10,71	
ab	0,42	x	0,42	0,18	10,53
Diele	2,57	x	2,94	7,56	
	1,63	x	1,07	1,74	
	1,07	x	1,45	1,55	10,85
Flur (Garderobe)	1,14	x	1,50		1,71

Wohnfläche Erdgeschoss

86,25

Dachgeschoss

Eltern	3,91	x	2,00	7,82	
	3,91	x	1,24	50%	2,42
	2,65	x	1,90		5,04
	2,65	x	0,50	50%	0,66
ab	1,10	x	1,65	1,82	14,13
Bad	2,40	x	3,56		8,54
Kind	2,25	x	3,62	8,15	
	2,71	x	2,00	5,42	
	2,71	x	1,24	50%	1,68
Kind	3,70	x	1,80	6,66	15,25
	3,70	x	1,17	50%	2,16
Diele	5,00	x	1,80	9,00	8,82
	3,23	x	1,17	50%	1,89
ab	1,77	x	0,60	1,06	9,83

63,27

Studio	8,50	x	7,60	0,25	4,44
Wohnfläche gesamt					163,54

Nutzfläche

Garage	5,00	x	7,00	35,00	
Freisitz	4,50	x	2,70	12,15	

Nutzfläche gesamt

47,15

Schuppen	3,20	x	7,90	(2,20 Abschrägung)	25,00
Nutzungsfläche					
Keller Gesamt					75,54

list_all.xls

08.10.2002

WFL- & Nutzflächenberechnung

Exposé - Grundrisse

Eigenschaften EFH / MFH 88284 Wolpertswende OT Mochwangen

Lage:

Verkehrsanbindung ortsnahe Auffahrt zu Schnellstrasse B30-Ulm-Friedrichshafen

Ca. 7 Gehminuten zum Bahnhof für Verbindung Richtung Süden (z. Bsp. Friedrichshafen) oder Richtung Norden (z. Bsp. Aulendorf)

Ca. 10 Gehminuten in Ortsmitte in der sich neben Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäckereien, Getränkemarkte), Banken, niedergelassene Ärzte (Zahn- & Allgemein), Physiotherapeuten, Apotheke, Schule und Kindergarten mit Sporthallen und Lehrschwimmbad auch ein Gemeindehaus und Kirchen befinden.

Kleine Restaurants können auch teilweise fußläufig besucht werden.

Sportlich betätigen kann man sich in zahlriechen Vereinen wie zum Beispiel Fußball (Platz und Gasstätte vorhanden), Kunstradfahren, Tischtennis, Tennis u.a.

Ab ca. Ende 2027 Einkaufsmöglichkeit EDEKA nur 5 Gehminuten von EFH entfernt

COPYRIGHT bs

- Baujahr 1976
- 1987 Wintergarten- / Freisitzbau
- 1987 Geräteschuppenbau
- 1995-1999 komplette Innenrenovierung
- 1997 Dachsanierung komplett Neueindeckung mit Spezialziegeln
- 1997 Installation neuer Ölzentralheizung Elko
- 2002 elektrische Markise Terrasse Ausgang WZ
- 2004 Teichbau 16.000 Liter mit Spezialpumpen / Fischen / Pflanzen
- 2008 Erneuerung Satellitenschüssel / LNB / Verkabelung
- 2008 elektronisches Garagen-Sectional-Tor weiß mit bester doppelwandiger Wärmeisolierung „Exklusiv Plus 42mm“ (Torbauschwaben / Anton Gebele) eingebaut
- 2010 teilweise Dachsanierung wegen Erweiterung + Isolierung
- 2010 Außenfassadenrenovierung Dämmung / Isolierung / Verkleidung / Putz / Anstrich u.s.w.
- 2011 Austausch elektrischer Antriebsmotor Außenmarkise Terrasse WZ
- 2012 Erneuerung / Austausch von Außenmarkisenstoff Terrasse WZ
- 2017 EG teilweise saniert / renoviert
- 2017 Teichwasserlaufbau
- 2017-2018 Terrassenbau mit Unterboden-Spezialabdichtung & Teichumrandungsbau jeweils Bankirai-Tropenholz (Lebensdauer 50 Jahre bei regelmäßiger Pflege)
- 2022 Außenbereich Sanierungen / Anstriche / Erneuerung / Gestaltung / Garten u.s.w.

Eigenschaften Haus S1

Exposé - Grundrisse

- 2022 Heizung Gesamtentkalkung und neuer Elko-Brenner (2021 Erneuerung Membran-Ausdehnungsgefäß 25l)
- Seit 2017 bis heute 2024 diverse Innensanierungen / -renovierungen
- Bereits in allen Etagen sämtliche Leitungen bereits gelegt für Umbau in 2- oder 3-Familienhaus
- Elektrische Rollläden (manuelle Bedienung nur an 3)
- Wasserreinigungsfilter im Heizungskeller an Wasserhauptleitung ins Haus vorhanden
- Garage 1 Starkstromanschluss, 3 normale Stromanschlüsse, 2 Wasseranschlüsse (am Anfang & am Ende der Garage) inklusive 1 Handwaschbecken
- Beide Treppenaufgänge in UG und OG sind aus Schiffsbodenholz; sehr robust und pflegeleicht
- Spruchanlage zum Eingangsbereich Höhe Garage über UG & EG & OG bedienbar; integriertes Lichtsignal bei geöffneter Tür
- EG Eingangsbereich & Garderobe & Schlafzimmer durchgehender robuster Granitboden (Marmorierung hellgrau / dunkelgrau / gefleckt mit Grün- & Hellbraunpartikeln; dieser Granitboden hat im Sommer einen kühlenden Effekt und im Winter wärmen die darunter verlaufenden Heizungsrohre diesen wie eine Fußbodenheizung
- EG WC kann in eine Nasszelle umgebaut werden; Anschlüsse für eine Dusche / Badewanne bereits vorhanden
- EG Küche (Maßanfertigung Poggenpohl / Villeroy & Boch weiß/Holz 2002) mit neuen Geräten 2017 & 2021 hat eine bereits integrierte / versteckte elektrische Brotschneidemaschine; auch zum schneiden von Wurst und Käse geeignet
- EG WZ & EZ sind durch öffnen zweier Flügeltüren zu einem großen Raum machbar
- EG robuster / hochwertiger durchgängiger Parkettboden EZ & WZ
- UG Waschküche mit Handwaschbecken / Wasserhähnen und Duschwanne inkl. zusätzlichem Wasseranschluss ausgerüstet
- UG Waschküche mit Ausgangstüre zum Treppenaufgang direkt in hinteren Gartenbereich ausgestattet
- UG Trockensauna für 6-8 Personen & 2 Personendusche inklusive Entspannungsraum ausgestattet // kann auch als Partykeller & Trockenraum für Wäsche im Winter genutzt werden
- OG Diele kann auch als Küche verwendet werden; Anschlüsse sind bereits vorhanden
- OG Metallfliegengitter in 3 Zimmern

COPYRIGHT bs

Eigenschaften Haus S2

Exposé - Grundrisse

- OG 1 Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- OG 2 Zimmer robuster / hochwertiger / dicker Parkettboden
- OG Diele robuster / hochwertiger / dicker Laminatboden mit Trittschalldämmung (neu 2014)
- OG über Garage Studio mit integrierten verschließbaren Einbau-Holz-Schränken; komplette Holzverkleidung mit Holz-Dielenboden

- Satellitenschüssel (Gesamtüberprüfung aller Anschlüsse / Funktionalität 2024)
- TV-Anschlüsse im EG WZ & SZ, OG jeweils in 2 Zimmern und 1x Studio

- Im Hinterhof von Haus direkter Treppenabgang und Zugang zur Waschküche / Kellerräume / Arbeitskeller
- Direkter Wasseranschluss an Hauswand Rückseite Haus für Gartenschlauch und Sonstigem
- Zisterne von ehemaligem Flusslauf im Hinterhof Haus für Gartenbewässerung / Teichauffüllung / Sonstiges mit Ansaugpumpe Wasserentnahme möglich (teilweise Volumen an Tag von bis zu 4000 Liter je nach Wasserstand)
- Geräumiges Gartengerätehaus mit integriertem überdachtem Freisitz Steckdosen und Licht vorhanden
- Vor Gerätehaus über 30 Jahre alte Weinrebe mit sehr süßen weißen Weintrauben
- Garten beinhaltet 1 Apfelspalierbaum (alte Sorte süß), 1 Birnenspalierbaum (alte Sorte süß), 1 weibliche WeiKi (WeinKirsche Geschmack wie Kiwi, Größe von Stachelbeere süß), 1 männl. WeiKi (notwendig für weibliche, aber hat keine essbaren Beeren)
- Bei Garagenauffahrt Zugang zum Garten über 2 jeweils 1,20 Meter breite Flügeltüren möglich; falls größeres Fuhrwerk in Garten muss können beide Türen ausgehängt und Mittelpfosten entfernt werden – anschließende maximale Durchfahrtsbreite von 2,50 Meter
- Teich mit Goldfischen, Putzern und anderen Fischen bestückt (16.000 Liter / tiefste Stelle 1,80m) inkl. angelegtem Wasserlauf über mehrere Stufen / Stromanschlüssen / Wassersprudler → kann für Kinder / Tiere eingezäunt werden
- Terrasse und Teichumrandung aus sehr gutem witterungsbeständigem Bankiraiholz Tropenholz; sehr robust & pflegeleicht; kann gestrichen werden, ansonsten Verfärbung in Grauton
- 2 angelegte Pflanzentreppen (Steinpflanzenschnecke für Kräuter; Granitpflanzentreppe für Tomaten / Salat / Gurken u.s.w. geeignet)

- Außensitzmöglichkeiten Wintergarten, überdachter Freisitz vor Gartengerätehaus, im Freien vor Gartengerätehaus, Terrasse über Zugang WZ im EG
- Wintergarten hinter Garage durch Schiebeglasfenster komplett zu öffnen

COPYRIGHT bs

Eigenschaften Haus S3