

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Grünkraut

### Mehr Generationenhaus/ 2 Familienhaus in Grünkraut



Objekt-Nr. OM-323896

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **748.650 €**

Ansprechpartner:  
H.U.Bellut

88287 Grünkraut  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	403,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	388,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2 Familienhaus mit 6 / 4 Zimmern, ges. Wohnfläche 230 m<sup>2</sup> (155 / 75) nach WoFIV . Es handelt sich um ein Haus mit 2 getrennten, hochwertig ausgestattete Wohnungen, das auch als Mehrgenerationenhaus ideal geeignet ist. Das Haus wurde 1990 gebaut und permanent gepflegt, wo nötig sorgfältig Instand gesetzt. Das Haus wurde 1990 nach aktuellen Kenntnissen mit hochwertigsten Baustoffen in biologischer Bauweise gebaut. (36,5 cm Poroton Planziegel für Außenwände, Betondecken, gölte Holzdielenböden, Marmorböden im Flur, Doppelverglaste Holzfenster, mineralischer Putz.) Ein Haus für ein gesundes Leben. Die beiden Wohnungen sind in allen Medien getrennt und Nebenkosten durch geeichte Zähler und Wasseruhren getrennt und nach Verbrauch abrechenbar.

Große EG/UG Wohnung (155 m<sup>2</sup>) Vom oberen Eingang, neben den im Haus integrierten Garagen, gelangt man barrierefrei über den Flur in das EG. Es handelt sich um die größere der beiden Wohnung. Der Wohnraum der 6 Zimmer verteilt sich auf das EG und UG. Es handelt sich um eine Hangbebauung, sodass es sich auch im UG um hochwertige, lichte Räume handelt. Innerhalb der Wohnung führt eine massive Treppe, ausgeführt in Jura Marmor, in das Untergeschoss. Von hier gelangt man wiederum barrierefrei über eine Terrasse in den Garten. In allen Zimmern sind geölte Massivholz Riemenböden verlegt. Geplant und genutzt wurden die 3 Räume im EG als Lebensräume (Küche, Wohn- und Arbeitszimmer, Balkon 1), im UG als Schlaf- und 2 Kinderzimmer (siehe beiliegender Grundrissplan). Im UG befindet sich auch der Kellerbereich mit Öltanks, Heizungsraum, Kellerräume und Finnischer Sauna. Im Wohnbereich des Erdgeschosses ist zusätzlich ein Schwedenofen installiert, der gemütliche Atmosphäre und autarkes heizen der ganzen Etage sicherstellt. Der Balkon ist von der Küche, wie auch vom Wohnzimmer zugänglich. Zum Haus gehörig ist die bereits erwähnten integrierte Doppelgarage mit den davor liegenden Stellplätzen (3). Ein weiterer (№4) 7 Meter langer Stellplatz liegt an der Seite des Hauses. Die Wohnung ist derzeit unvermietet, in bestem Zustand und sofort beziehbar. Das Haus wird mit einer jährlich gewarteten ÖL-Zentralheizung beheizt und das Warmwasser aufbereitet. Laut Energieausweis (siehe Anlage) beträgt der Endenergieverbrauch des Hauses 58,22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). In der Gemeinde wird aktuell das für alle interessante Thema Nahwärmenetz diskutiert und bearbeitet, über den Stand der Dinge bitte dort direkt nachfragen. Das Haus wurde permanent gepflegt und instandgesetzt.

DG Wohnung ( 75 m<sup>2</sup>) Nur der Eingang und der vordere Eingangsflur werden von den beiden Wohnungen gemeinsam genutzt. Ab hier führt eine separate, massive, ebenfalls in Jura Marmor ausgebaute Treppe in die kleinere Dachgeschosswohnung. Es gibt 4 Zimmer, die individuell beziehbar sind. Die Außenwände sind hier, wie im unteren Bereich aus 36,5 Poroton gemauert, zur unteren Wohnung durch eine Betondecke getrennt und zum Dachboden hin mit Glaswolle isoliert. Der Dachboden hat keine Stehhöhe, ist über eine Einschubtreppe erreichbar und überall als Stauraum mit festem Boden begehbar. Die 3 großen Dachschrägenfenster (Velux mit außenliegenden, motorisierten Rolläden) wurden vor 2 Jahren erneuert. Die Fensterelemente zum Balkon wurden vor 3 Jahren gegen 3-fach verglaste Aluelemente (innen Holz) ausgetauscht und entsprechen neuestem Stand der Technik. Der Balkon wurde vor 4 Jahren generalüberholt, ein neuer Laminatboden verlegt. Die Wohnung ist mit einer EBK ausgestattet, hat ebenfalls einen Balkon und vor 2 Jahren einen Schwedenofen erhalten, für den eine Abnahme und Betriebsgenehmigung vorliegt. Auch diese Wohnung kann völlig autark beheizt werden. Nennenswert besonders für diese Wohnung noch, die von hier gebotene exelente Bergsicht!

## Ausstattung

Mit 2 getrennten Wohnungen, der Finnischen Sauna, 2 Balkonen, 4 PKW Stellplätzen, 2 Bädern, 2 Schwedenöfen, integrierten Garagen und einem Garten entspricht das Haus sicherlich einer sehr gediegenen und gehobenen Ausstattung. Das Haus wird bis auf die EBK im DG unmöbliert verkauft und wäre nach Kauf in Kürze beziehbar.

### Fußboden:

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

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Grünkraut ist eine Gemeinde mit 3.200 Einwohnern, in unmittelbarer Nähe (6 km) von Ravensburg. Eine ländliche Gemeinde mit gut ausgebauter Infrastruktur. Das Haus liegt im Wohngebiet OTTERSBERG, das durch eine wenig befahrene Ringstraße (Zone 30) erreichbar ist. Der Ottersberg wurde 1990 bebaut, ist im südlichen, ruhigen Teil des Ortes gelegen und erlaubt Sicht auf Schweizer und Österreichische Berge. Das Haus ist mit den Räumen und dem Garten nach Süden ausgerichtet, was sich sowohl im Heiz-Energiebedarf als auch im persönlichen Wohlbefindens sehr positiv niederschlägt.

Die Gemeinde ist besonders attraktiv für junge Familien. Es gibt eine Grundschule und zwei Montessori Kindergärten, die zu Fuß und ohne Überschreitung der Hauptstraße in 10 Min. erreichbar sind. Zum Toben sind 6 Spielplätze gegeben.

Zwei Turnhallen mit aktuellen Sport- und Gymnastikprogrammen stehen zur Verfügung, sowie mehrere Rasenplätze des örtlichen Fußballvereins mit Clubheim.

Attraktive Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt werden geboten, die in einer modernen Dreifeld Sporthalle mit separatem Gymnastikraum stattfinden.

Nennenswert sicherlich auch die gute Infrastruktur, beispielsweise das Vorhandensein einer Apotheke, eines Arztes, eines Post Service, eines EDEKA Marktes, sowie best Bäcker und Metzger im Ort.

Die Bushaltestelle mit sehr guten Anbindungen Richtung Ravensburg (ca.10 Min., Bodnegg 7 Min.) ist in 4 Min. erreichbar. In 30 Min. ist man mit dem PKW am Flughafen in Friedrichshafen.

Detaillierte Informationen zum Ort erhalten sie unter [www.gruenkraut.de](http://www.gruenkraut.de)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,22 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



aus Nord/Osten

# Exposé - Galerie



Aus Süden



Aus Norden

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur mit Treppe in die DG Whg.



DG Wohnzimmer-Balkon

# Exposé - Galerie



DG Wohnbereich mit Holzofen



DG-Flur zum Bad und Küche

# Exposé - Galerie



DG-Küchenbereich



DG-Küchenbereich



# Exposé - Galerie



DG Küche-Essbereich



DG Essbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Sicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



DG-Schlafbereich

# Exposé - Galerie



DG-Schlafbereich



DG wohnen 2 - Arbeits/Gästezimm

# Exposé - Galerie



DG-Arbeitszimmer



Flur und Eing. in die EG Whg



EG-Arbeitszimmer/Büro

# Exposé - Galerie



EG Gäste WC



EG-Ess-und Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich-Essbereich-Küch



EG Wohnbereich und Balkon



# Exposé - Galerie



EG Wohnbereich und Balkon



EG Balkon

# Exposé - Galerie



EG Balkon



EG-Balkon und Garten

# Exposé - Galerie



EG Wohnb.-Essb. und Küche



EG Essbereich

# Exposé - Galerie



EG Essbereich und Küche



Treppe EG/UG

# Exposé - Galerie



UG Bad,Dusche und Wanne



UG Bad,Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie



UG Bad,Dusche und Wanne



UG-Spielbereich für Kinder

# Exposé - Galerie



UG-Kinderzimmer 1



UG-Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



UG-Kinderzimmer 2



UG Elternschlafzimmer



# Exposé - Galerie



UG-Finnische Sauna



integr. Doppelgarage

# Exposé - Galerie

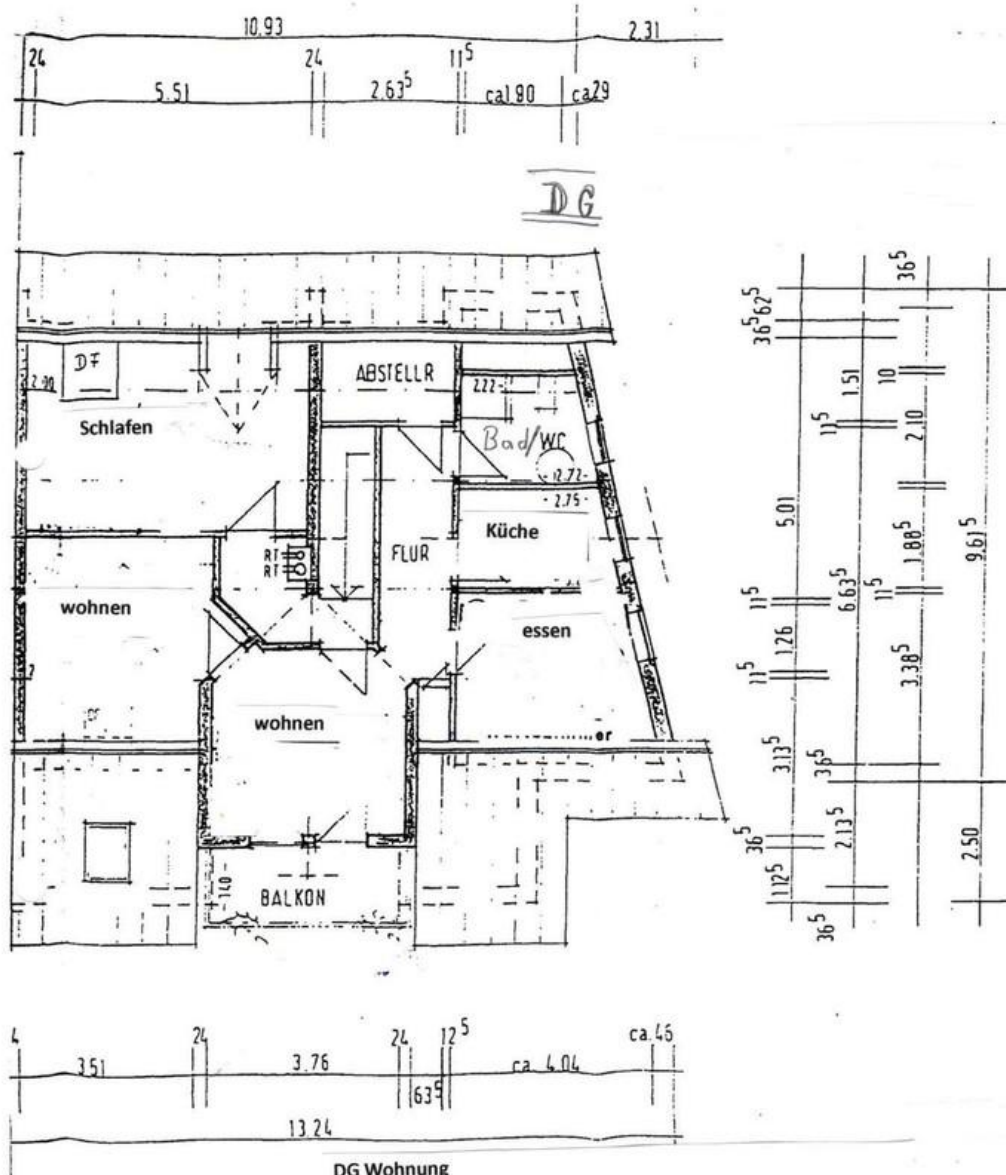


UG-Heizungsraum



UG-Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



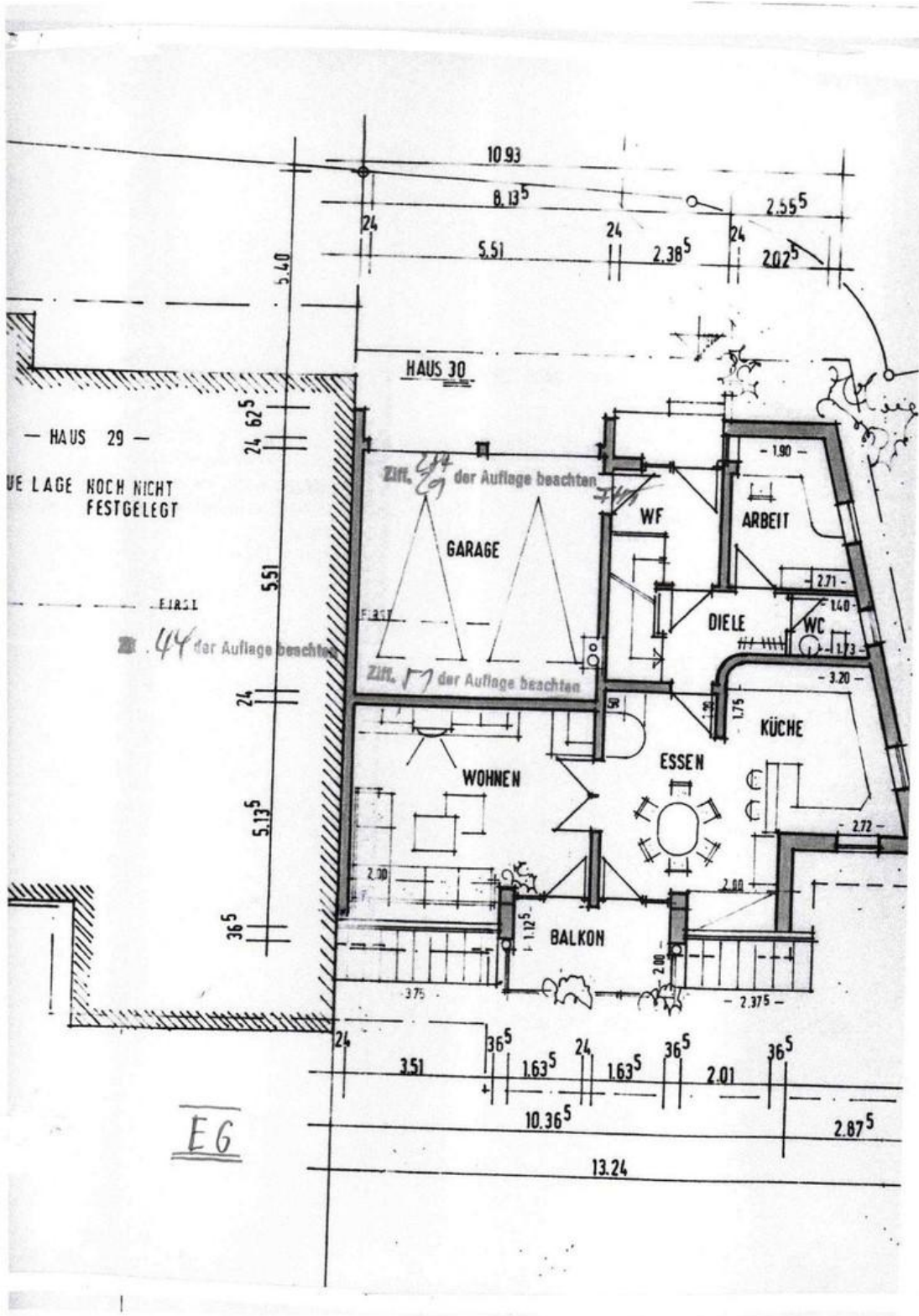
## DG Wohnung

Die DG Wohnung hat Schrägen und neue Velux Fenster mit Außenrollläden.

Wie eingezeichnet einen Balkon und eine Einbauküche.

Grundriss DG

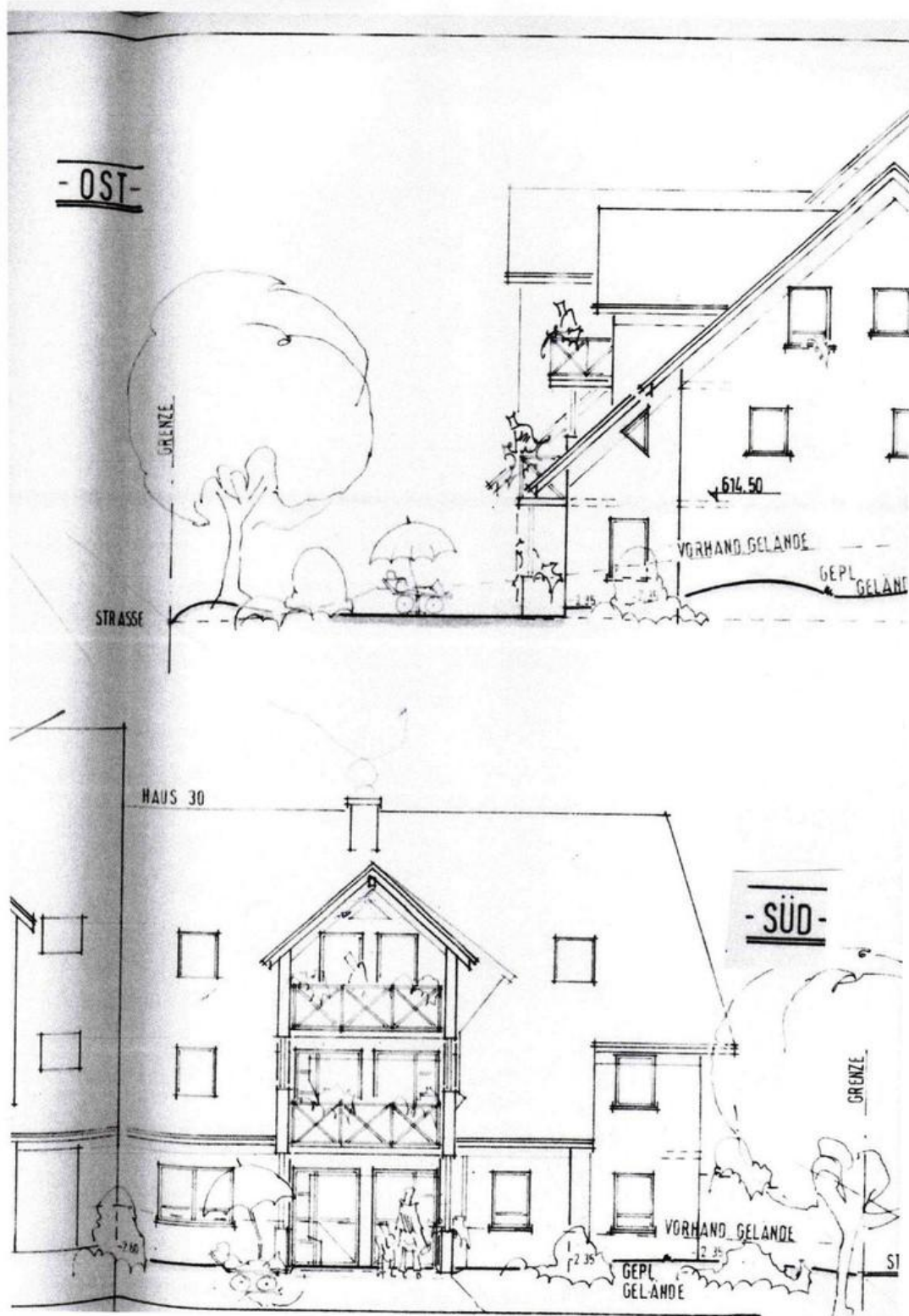
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

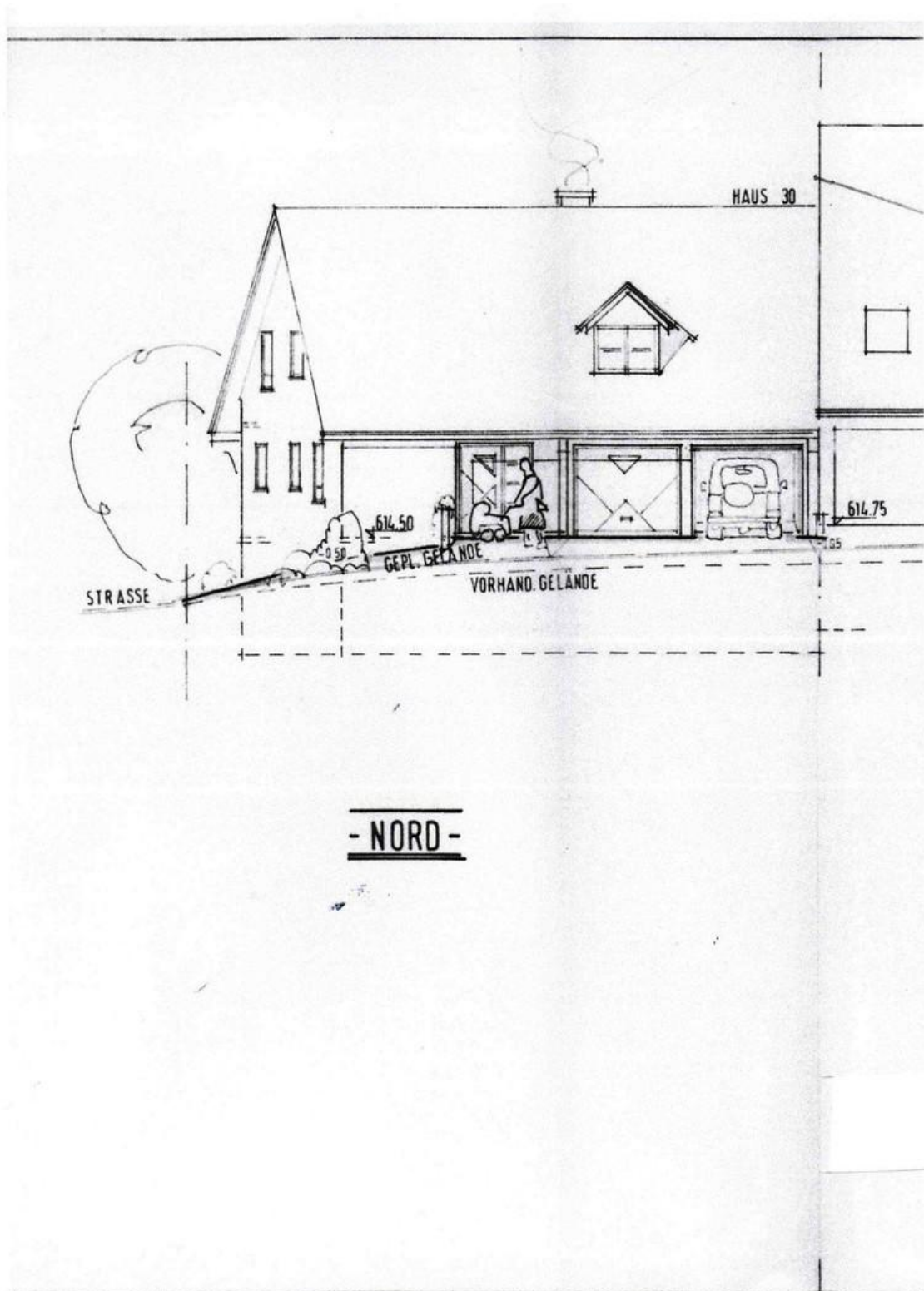


# Exposé - Grundrisse



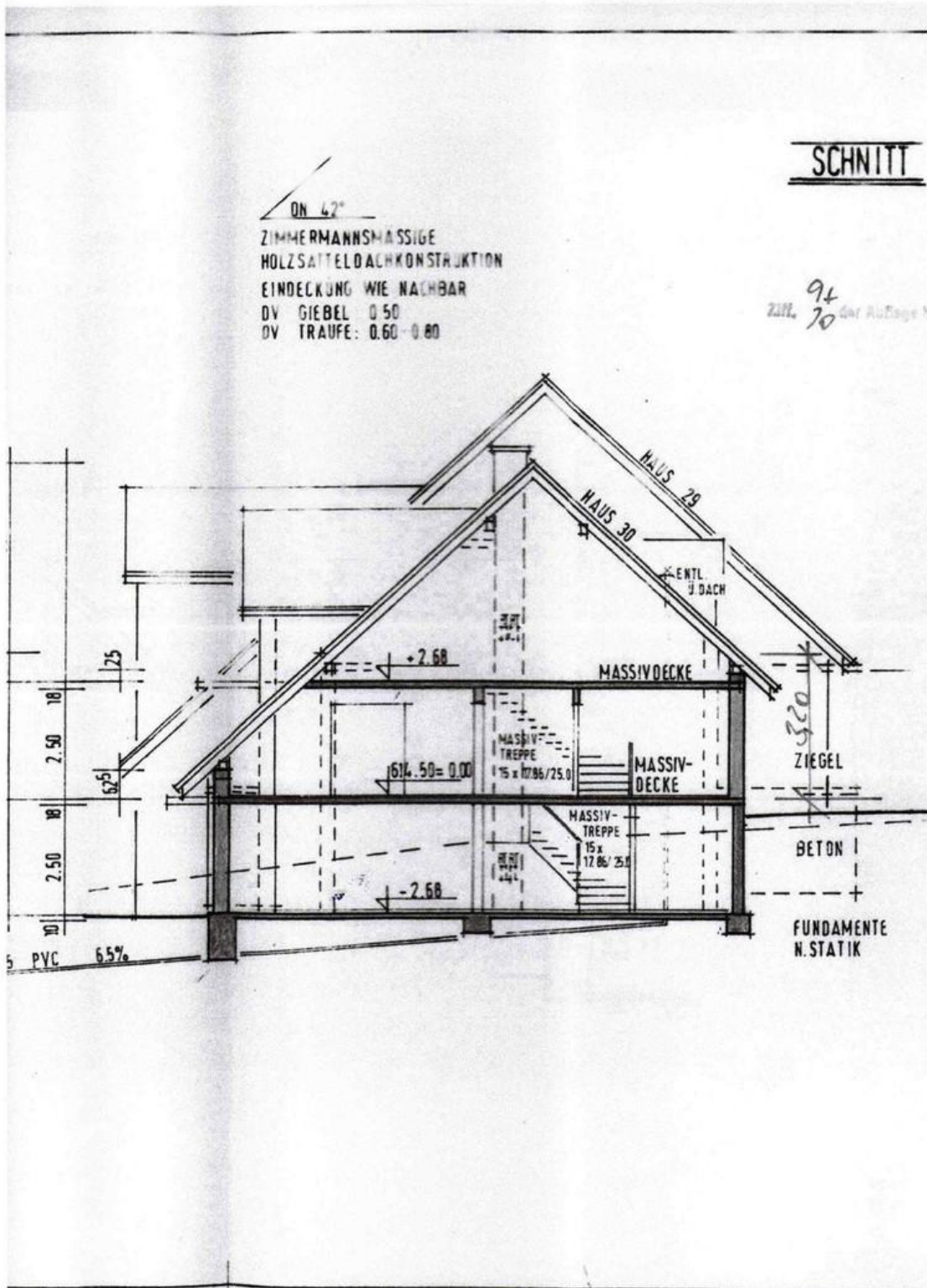
O und Süd Ansicht

# Exposé - Grundrisse



Nordansicht

# Exposé - Grundrisse



Seitenschnitt