

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bad Waldsee

**Aufwändig renovierte Doppelhaushälfte als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar - ohne Maklerprovision**



Objekt-Nr. **OM-325069**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **619.000 €**

88339 Bad Waldsee  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	381,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	248,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Traum vom eigenen Haus mit vielen Wohnmöglichkeiten kann wahr werden!

Dieses Haus, in zentraler Lage in Bad Waldsee, bietet viel Platz und Wohnraum für die unterschiedlichsten Wohnideen für ein oder zwei Parteien.

In der umfangreich renovierten Doppelhaushälfte wurden zwei Wohneinheiten zu einem großen Wohnbereich zusammengefügt.

Bei Bedarf lassen sich die zwei Wohnungen ohne Aufwand wieder zu zwei autarken Wohneinheiten trennen. Die untere Wohneinheit hat 69 qm, die obere Wohneinheit weist 103 qm auf. Dies bietet die Möglichkeit einen Teil zu vermieten oder auch mit mehreren Generationen das Haus zu bewohnen. Für mehrere Fahrzeuge stehen insgesamt 5 Stellplätze inklusive Garage und Carport bereit.

Alle Räume, Türen, Haustüre, Eingangstreppe, Böden, die drei Bäder und die kleine und große Küche wurden von 2020 bis 2022 aufwändig renoviert. Im unteren Teil des Hauses befinden sich drei Schlaf- oder Kinderzimmer mit eigenem Bad mit Regendusche und kleiner Küche. Außerdem verfügt eines der Zimmer über einen Balkon mit Zugang zum großen Garten.

Das Treppenhaus wurde durch die Renovierung wohnlich und warm gestaltet und führt zum ersten Obergeschoss. Hier empfängt Sie der offen gestaltete und lichtdurchflutete Wohnraum mit einer modernen Einbauküche mit Kochinsel und praktischen Einbauschränken. Ein großer, moderner Kaminofen sorgt im Winter für wohlige, gemütliche Wärme. Im Sommer und den Übergangszeiten bietet der, bei der Renovierung stark vergrößerte, Balkon die Möglichkeit zum Grillen und zum Sonnenbaden.

Außerdem liegt auf diesem Stockwerk ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer und ein weiteres Badezimmer mit Regendusche.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich das komplett zum Dachstudio ausgebaute Dachgeschoss mit einem weiteren eigenen Badezimmer. Ein großes, helles Schlafzimmer mit Ankleideraum und ein weiteres Arbeitszimmer finden hier ausreichend Platz.

Die Doppelhaushälfte ist voll unterkellert, eine große Waschküche sowie zwei weitere Kellerräume bieten viel Stauraum oder Platz für eine Werkstatt oder einen Hobbyraum.

Die Zentralheizung ist eine Ölheizung. Der Kaminofen im Wohnbereich in der Mitte des Hauses sorgt mit seiner starken Heizkraft für Wärme bis ins Dachgeschoss.

Der große, eingewachsene Garten mit Holzterrasse, Grill und Feuerstelle bietet viele Freizeitmöglichkeiten für jede Altersgruppe.

Wenn Sie Interesse an diesem Haus und einer Besichtigung haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Das Haus wurde in den Jahren 2020 bis 2022 umfangreich, fachmännisch renoviert. Elektrik und Wasserrohre wurden ebenfalls erneuert. Im Keller wurde eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut. Die Fassade ist zu diesem Zeitpunkt frisch gestrichen, und die Balkonverkleidungen ebenfalls neu gemacht worden. Der Balkon wurde im OG wurde aufwändig vergrößert. Wasserzähler und Stromzähler sind separat für beide Wohneinheiten vorhanden, falls ein Teil vermietet werden soll.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Aufteilung des Hauses:

Untergeschoss:

Waschküche, Heizungsraum, Kellerraum 1, Kellerraum 2

Erdgeschoss:

Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Schlafzimmer 3 (oder Wohnzimmer), Küche, Badezimmer, Flur, Balkon

Obergeschoss:

Schlafzimmer 4, Wohn-Esszimmer, Offene Küche, Balkon, Badezimmer, Flur

Dachgeschoss:

Schlafzimmer 5, Ankleideraum, Arbeitszimmer, Badezimmer

Energieausweis liegt vor.

Die Möblierung in den Grundrissen ist beispielhaft.

Ein Kellerraum im Grundriss Keller ist der Heizungsraum mit drei Öltanks.

## **Lage**

Die große Doppelhaushälfte, als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar, liegt sehr zentral im Ortsteil Steinach in Bad Waldsee in netter, freundlicher Nachbarschaft. Fußläufig sind in wenigen Minuten die Innenstadt, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte erreichbar. Etwa 200m vom Haus entfernt befindet sich die Bushaltestelle. Zum Bahnhof sind es etwa 10 Minuten zu Fuß.

Das Bad Waldseer Ried ist nur wenige hundert Meter entfernt und bietet die Möglichkeit für erholsame Spaziergänge, Radtouren oder auch längere Wanderungen.

Mit dem Auto sind sie in jeweils ca. 20 min über die B30 von Bad Waldsee aus in Ravensburg oder Biberach.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	209,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Rückansicht mit 2 Balkonen

# Exposé - Galerie



Garten



Haustüre und Treppe ins OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 EG



Schlafzimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 EG mit Balkon



Kleine Küche EG



Badezimmer mit Regendusche EG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 4 OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Regendusche OG



Offener Wohnbereich OG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich OG Ausgang Balkon



Großer Balkon OG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich OG



Kaminofen im OG



Kochinsel mit Weinregal OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Einbauschränke Küche OG

# Exposé - Galerie



Küche OG mit Treppe ins DG



Treppe ins DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 5 DG

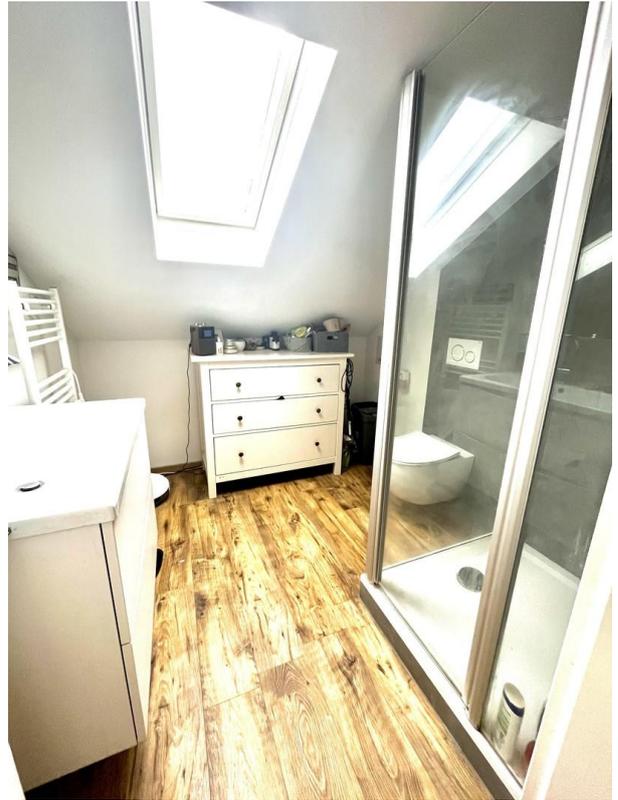


Schlafzimmer 5 DG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Bad DG



Arbeitszimmer DG

# Exposé - Grundrisse



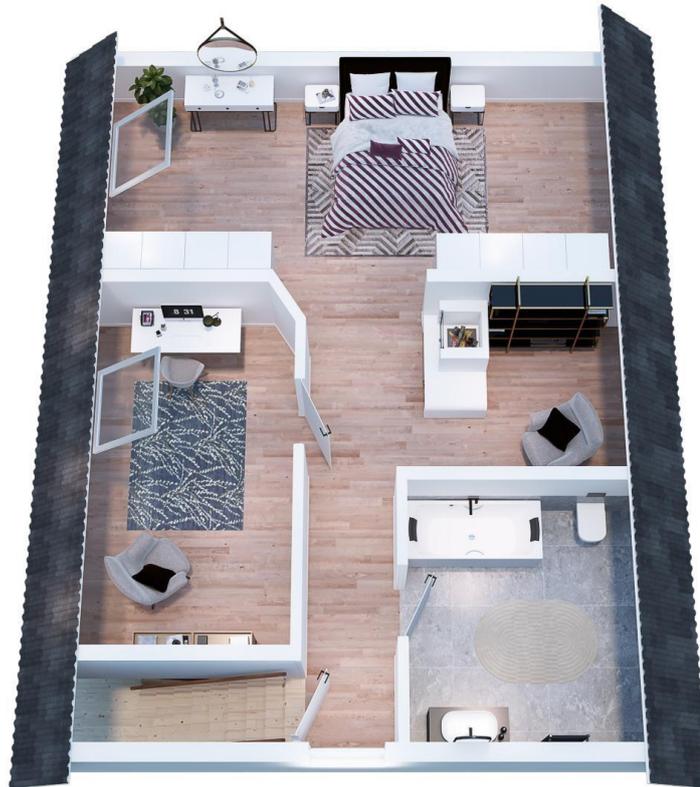
Erdgeschoss



Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Keller



# Exposé - Anhänge

1. Raumgrößen in qm

## Raumgrößen der renovierten Doppelhaushälfte:

### Wohnfläche und Nutzfläche

#### 1. Wohnfläche

<b>Erdgeschoss</b>	<b>Angabe in qm</b>
Schlafzimmer 1	17,45
Schlafzimmer 2	14,51
Schlafzimmer 3	15,41
Küche	5,68
Bad	4,23
Flur	5,81
2x Podeste im Treppenhaus	6,08
<b>Summe Erdgeschoss</b>	<b>69,17</b>

<b>Obergeschoss</b>	
Schlafzimmer 4	15,41
Wohnzimmer	17,45
Küche (offen)	20,19
Bad	4,23
Flur	5,81
Podest	3,04
<b>Summe Obergeschoss</b>	<b>66,13</b>

<b>Dachgeschoss</b>	
Schlafzimmer 5	19,36
Arbeitszimmer	5,40
Ankleideraum	3,22
Bad	5,39
Flur	3,45
<b>Summe Dachgeschoss</b>	<b>36,82</b>

**Summe der Wohnflächen im EG, OG und DG: 172,12 qm**

#### 2. Nutzfläche

Balkon EG (50 %)	2,16
Balkon OG (50 %)	4,32
Terrasse (50%)	4,50
2x Podeste an der Kellertreppe	6,09
Heizkeller	14,40
Waschkeller	8,40
Kellerraum	16,56
Kellerraum	14,00
Gang	5,55
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>75,98</b>

**Gesamtfläche: Wohnfläche und Nutzfläche: 172,12 qm + 75,98 qm = 248,10 qm**

(laut Plan vom 14.12.1993)