

Exposé

Einfamilienhaus in Herdwangen-Schönach

Helles Einfamilienhaus im Grünen, Ortsrand, Südlage mit großer Garage + Garten, ggf. mit 2 Zi. ELW



Objekt-Nr. **OM-328703**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:
J. Stadelmaier

88634 Herdwangen-Schönach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	875,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	3
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser Haus wurde 2024 fertiggestellt und erfüllt die modernsten Standards der Energieeffizienzklasse 55.

Das gesamte Gebäude wird mit einer Luft-Wärmepumpe kombiniert mit Fußbodenheizung beheizt.

Das Gesamtobjekt besteht aus dem Haus im Erdgeschoß, mit Terrasse, Garten und Doppelgarage

und

einer völlig getrennten 47 qm Einliegerwohnung/Büroeinheit mit separatem Zugang mit eigenem großem, teilweise überdachtem Freisitz im Untergeschoß.

Dieses Angebot bezieht sich in erster Linie auf das Haus. Über die Büroeinheit, bzw. Einliegerwohnung wäre separat zu verhandeln. Die letzten Bilder zeigen die ELW

Ausstattung

Das Haus im Erdgeschoss bietet einzigartige lichtdurchflutete Räume mit großen, bodentiefen Fensterflächen die einen freien Blick ins Grüne schenken.

Fast alle Räume sind bis zum First offen ausgeführt und alle Räume haben hochwertig geflieste Böden. Überall soweit zulässig sind elektrische Rollläden vorhanden

Die offene Küche grenzt an den Wohn-Essbereich und ist mit einer hochwertigen Einbauküche mit allen Einbaugeräten ausgestattet.

Das Haus besteht aus einem großen Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich und offener Küche mit einer separaten Speisekammer. Elternschlafzimmer mit Nische für begehbaren Schrank, Kinderzimmer 1 mit separatem begehbarem Schrank, Kinderzimmer 2 oder Büroraum und Lagerraum. Badezimmer mit Wanne, Dusche, großem Waschbecken, beheizter Handtuchhalter und Toilette. Gästetoilette, großer Flur, großer Windfang mit Garderobennische.

Ein Abstellraum und Waschmaschinen und Trockner-Stellplatz im Technikraum im Unterschoss gehören ebenfalls dazu.

Die übergroße Doppelgarage hat Platz für 2 Autos und darüber hinaus ausreichend Stellfläche für Fahrräder, Gartengeräte, Mülleimer etc.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieses Angebot bezieht sich in erster Linie auf das Haus im Erdgeschoß. Die 47 qm Einliegerwohnung, bzw. Büroeinheit könnte ggf. separat ebenfalls vermietet werden. Sie verfügt über 2 Zimmer mit Einbauküche, integriertem Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, völlig separatem Zugang, gepflastertem Vorplatz mit teilw. überdachtem Freisitz.

Das Objekt steht leer und könnte ggf. sofort bezogen werden.

Lage

Unser Haus steht auf der Gemarkung der Gemeinde Herdwangen-Schönach im kleinen Teilort Aftholderberg.

Die Gemeinde Herdwangen-Schönach liegt rund zwölf Kilometer nördlich des Bodensees, auf einem Höhenzug im Oberen Linzgau, zwischen den Städten Pfullendorf im Norden und

Überlingen am Bodensee im Süden. Von Aftholderberg bis nach Pfullendorf sind es nicht einmal drei Kilometer. Aftholderberg ist ein kleines Dörfchen südlich von Pfullendorf.

Über eine engmaschige Busverbindung ist Aftholderberg mit den restlichen Gemeindeteilen und Pfullendorf verbunden. Die benachbarte Stadt Pfullendorf hat 13.600 Einwohner. Als ein Mittelzentrum bildet sie alle Angebote des täglichen Bedarfs ab. Schulen bis Gymnasium / Behörden / Verwaltung / Einzelhandel / Fachmärkte / Gastronomie / Freizeitangebote.

Pfullendorf ist Standort national und international bekannter Firmen, wie z.B. Geberit, Kramer usw. und ein Standort der deutschen Bundeswehr.

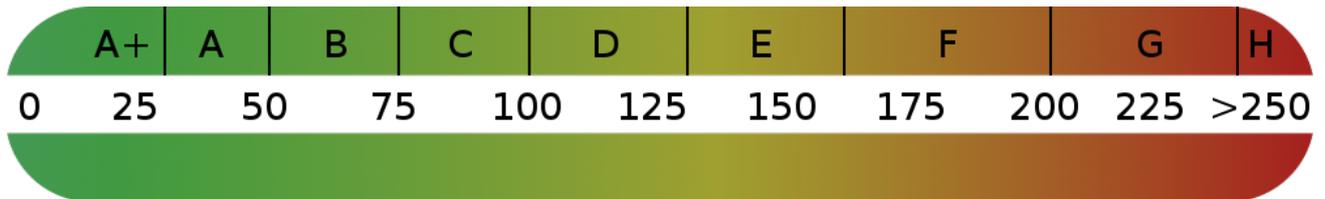
Unser Haus liegt mit Süd-Ausrichtung in unverbaubarer Lage am Rand eines gewachsenen Wohngebiets mit insgesamt 25 Häusern aus den 00er Jahren. Ortsrandlage im Grünen und angrenzendem Wald. Es gibt keinen Durchgangsverkehr durch dieses Wohngebiet

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht von Süden Gartenseite

Exposé - Galerie



Ansicht von Süden Gartenseite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ausblick



Wohnzimmer



Blick von der Terrasse ins Gr

Exposé - Galerie



Straßenseite

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick in den Garten Süden

Exposé - Galerie



Blick aus Norden Straßenseite



Blick aus Norden Straßenseite

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche + Essbereich



Kinderzimmer



Kinderzimmer Zugang Schrank

Exposé - Galerie



Flur



Masterbedroom

Exposé - Galerie



Masterbedroom



Masterbedroom



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Eingangsbereich + Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Freisitz ELW



Freisitz ELW

Exposé - Galerie



Zimmer ELW mit Küchenzeile



Zimmer ELW

Exposé - Galerie



Eingangsbereich + Küche ELW



Ausblick ELW

Exposé - Galerie



Flur ELW



Badezimmer ELW