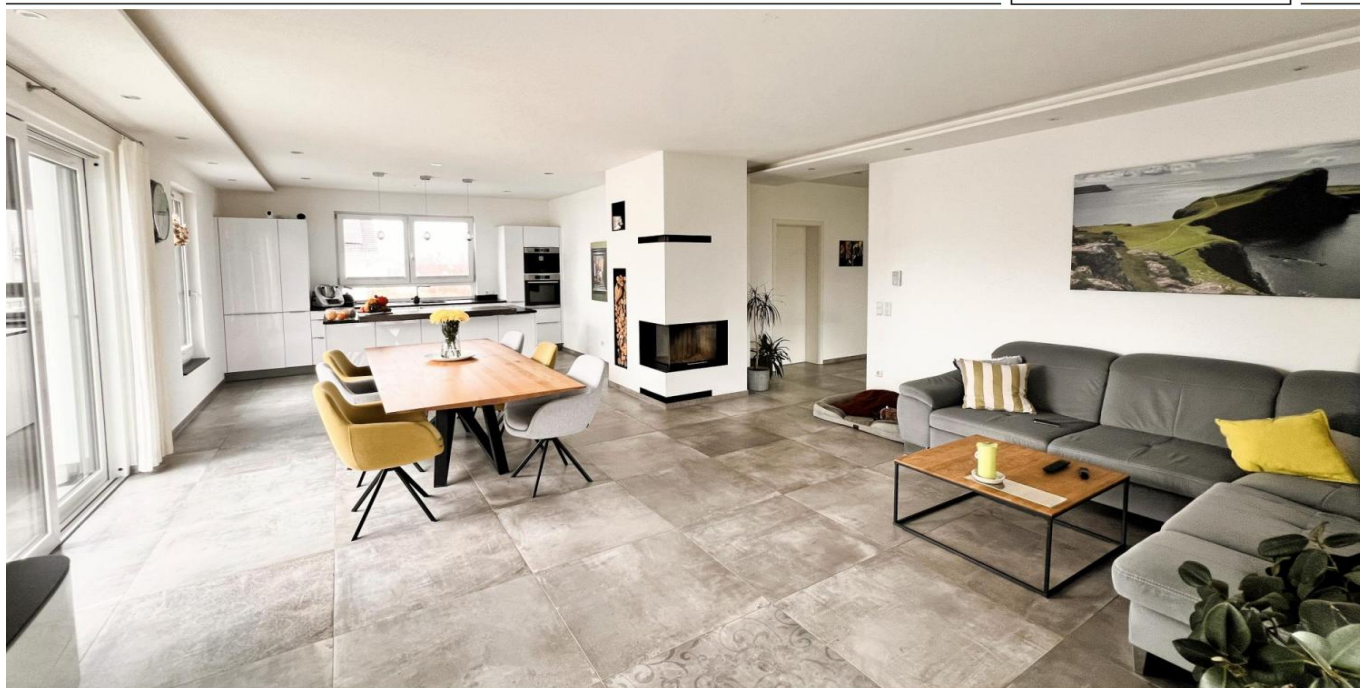


Bad Waldsee

# Design trifft Komfort – Exklusive Villa am Frauenberg

Objektnummer: 25258025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 581 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25258025                  |
| Wohnfläche   | ca. 222 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2016                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Haus                       | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 175 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 71.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.09.2030      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2016          |



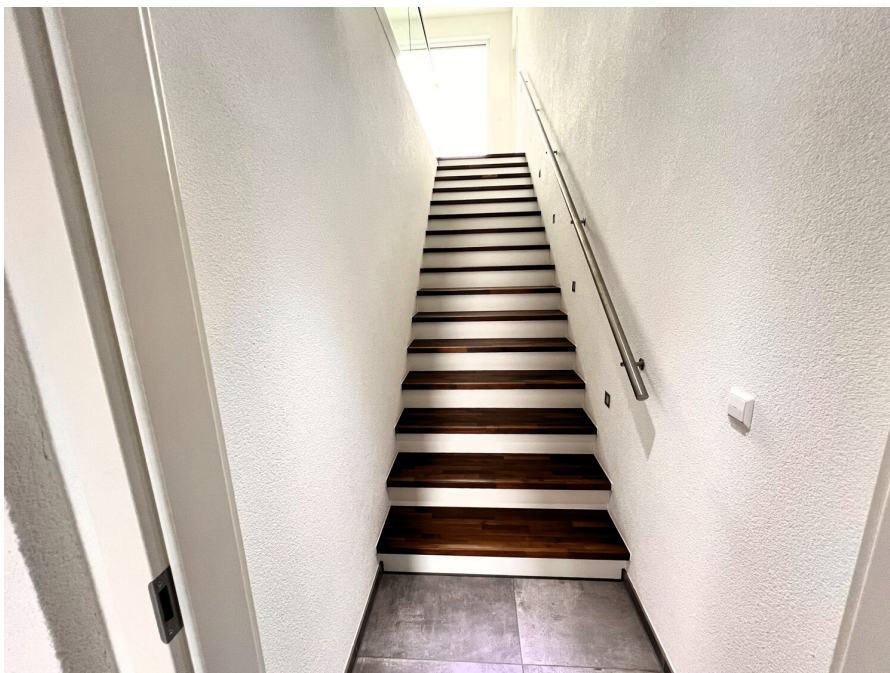
Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Domizil überzeugt mit einem großzügigen Raumkonzept und eignet sich ideal für Familien sowie für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Mit insgesamt fünf Schlafzimmern und einer Wohnfläche von rund 220 Quadratmetern besticht die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne technische Ausstattung und ihre äußerst attraktive Lage in Bad Waldsee.

Der Eingangsbereich präsentiert sich offen und einladend. Von hier aus gelangen Sie in mehrere geräumige Zimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein Badezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und zusätzliche Stauflächen. Über die angrenzende Garage gelangen Sie trockenen Fußes direkt ins Haus.

Das Herzstück des Hauses bildet der zentrale Wohnbereich, der über eine moderne Treppe erschlossen wird. Er öffnet sich zur großzügigen, offenen Küche, ausgestattet mit hochwertigen Einbauten und modernen Elektrogeräten. Ein eleganter Kaminofen verleiht dem weitläufigen Wohn- und Essbereich eine behagliche Atmosphäre. Von Küche und Wohnbereich aus führt der Weg in den liebevoll angelegten Garten. Großzügige Terrassenflächen laden hier zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Auf derselben Ebene erwarten Sie weitere Schlafräume sowie ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über ein angrenzendes Ankleidezimmer.

Im gesamten Haus sorgen edle Bodenbeläge, großflächige Fensterfronten und eine innovative Haustechnik für ein modernes und komfortables Wohngefühl. Ein bedeutender Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung erfolgt durch die im Jahr 2021 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,66 kWp. Diese senkt nicht nur den Energieverbrauch, sondern reduziert dauerhaft die Betriebskosten. Für Fahrzeuge stehen eine großzügige Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze zur Verfügung.

Die Lage des Hauses punktet durch ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und vielfältigen Freizeitangeboten. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen schnell und bequem.

Dieses Objekt verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit moderner Ausstattung und einer ausgewogenen Raumaufteilung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Qualitätsmerkmalen dieses Hauses. Für Rückfragen

oder zur Vereinbarung eines individuellen Termins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Ausstattung und Details

- 5 Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- moderne offene Küche mit Kücheninsel
- großer Wohn-/Essbereich
- Kaminofen
- Doppelgarage mit Ladestation 11 kW
- 4 Außenstellplätze
- PV-Anlage 9,66 kWp
- große Terrassenflächen
- gepflegt angelegter Garten und Außenbereich

Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Alles zum Standort

Bad Waldsee besticht durch seine ausgewogene Kombination aus hoher Lebensqualität, Sicherheit und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein ideales Umfeld mit stabil wachsender Bevölkerung und einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur, die für eine sichere Zukunft sorgt. Dank moderner Verkehrsanbindungen und umfassender Gesundheitsversorgung ist Bad Waldsee ein Ort, an dem sich Lebensfreude und Geborgenheit harmonisch verbinden lassen.

Dieses Objekt liegt am Frauenberg, einer sehr gefragten Gegend von Bad Waldsee, die besonders durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage besticht.

In dieser charmanten Stadt finden Familien ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis zu weiterführenden Schulen, schafft optimale Voraussetzungen für eine umfassende und vertrauensvolle Förderung der jüngsten Familienmitglieder. So sind etwa das Gymnasium und die Döchtbühlschule in nur etwa neun bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag für Eltern und Kinder gleichermaßen erleichtert.

Auch in puncto Freizeitgestaltung bietet Bad Waldsee vielfältige Möglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Zahlreiche Spielplätze, wie der nahegelegene Spielplatz an der Paul-Lincke-Straße, sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Sportanlagen wie der Karolinenhof und der Sonnenhof bieten Raum für aktive Bewegung, während der idyllische Kurpark und der Schlosspark zu entspannten Spaziergängen einladen. Für kulturelle Erlebnisse und gemeinschaftliche Veranstaltungen sorgen die Stadthalle und das Haus am Stadtsee, die fußläufig in etwa 15 Minuten erreichbar sind.

Die gesundheitliche Versorgung ist für Familien in Bad Waldsee ebenfalls hervorragend gewährleistet. Kliniken wie Vincera und die Kurkliniken Elisabethenbad und Mayenbad sind in weniger als 15 Gehminuten erreichbar, ebenso wie mehrere Apotheken und Fachärzte, die eine umfassende medizinische Betreuung sicherstellen. Diese Nähe zu medizinischen Einrichtungen vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge.

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte wie Rewe, Feneberg und Aldi Süd in einem Umkreis von etwa 12 bis 13 Minuten zu Fuß zur Verfügung, ergänzt durch kleinere Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag bequem gestalten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Rotkreuzweg/Lortzingstraße, die in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, optimal gewährleistet und erleichtert flexible Mobilität für die ganze Familie.

Insgesamt bietet Bad Waldsee mit seiner sicheren, familienfreundlichen Atmosphäre, der hervorragenden Infrastruktur und den vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten einen idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.



Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25258025 - 88339 Bad Waldsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)