

Weingarten

# **! RESERVIERT ! - Moderne DHH mit liebevollem Gartenparadies direkt an der Scherzach**

**Objektnummer: 25258003**



**KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 468 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25258003                  |
| Wohnfläche   | ca. 225 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 765.000 EUR                                                        |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                   |
| Provision                  | Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                               |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                           |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Nutzfläche                 | ca. 38 m <sup>2</sup>                                              |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon     |

**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 123.40 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 12.04.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |

Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



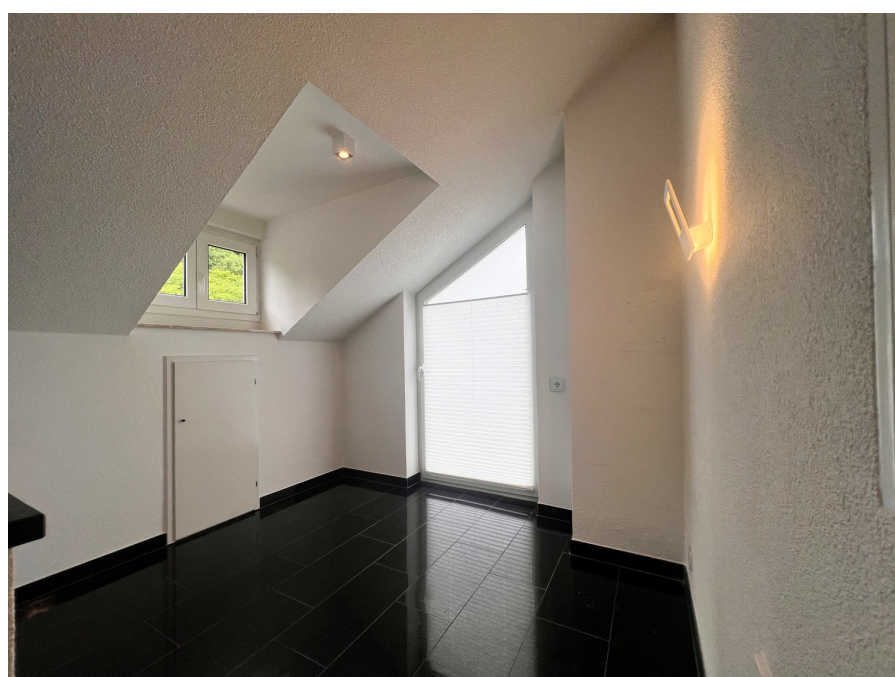
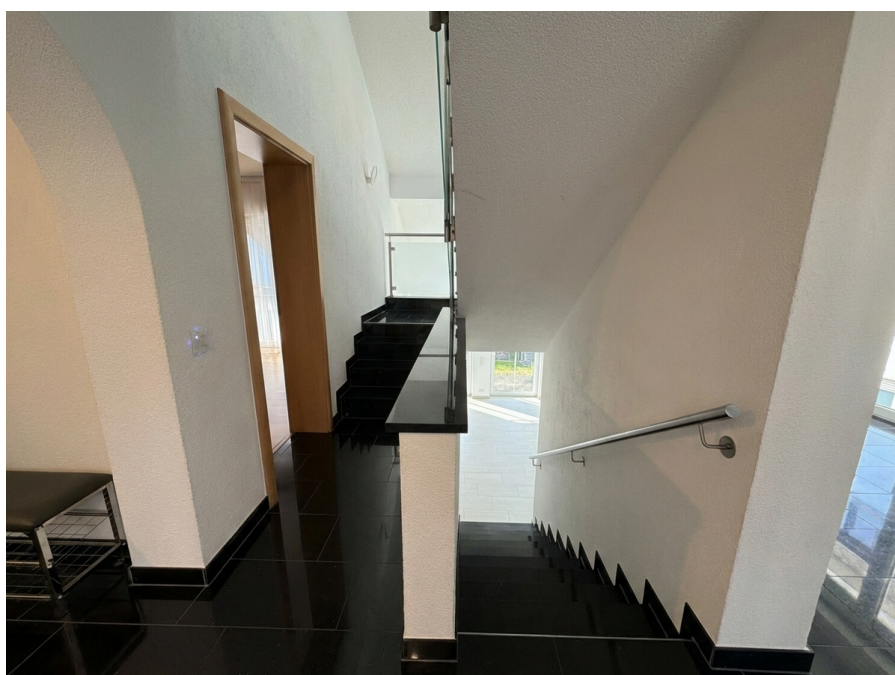
Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



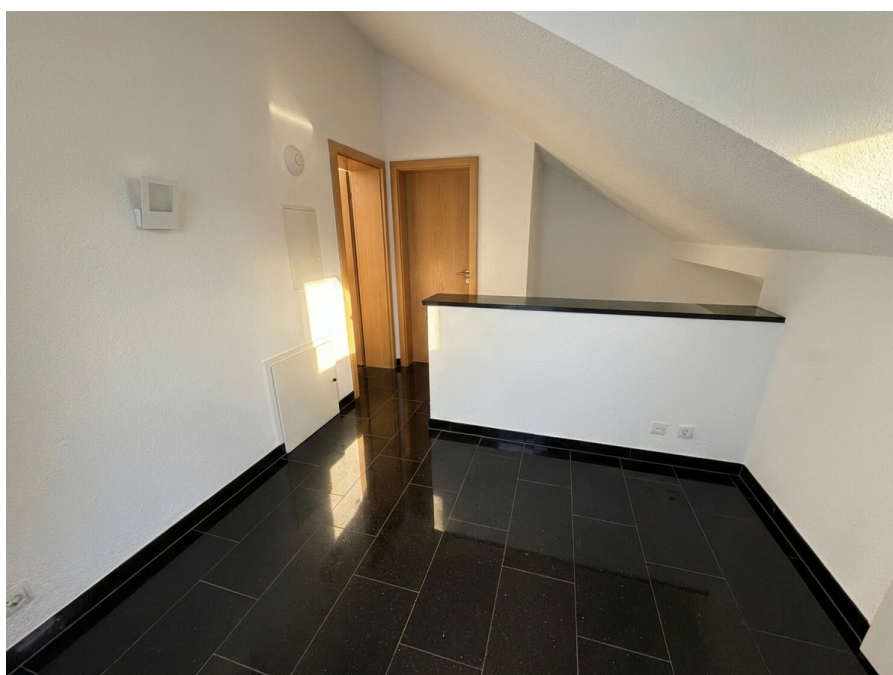
Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## Die Immobilie



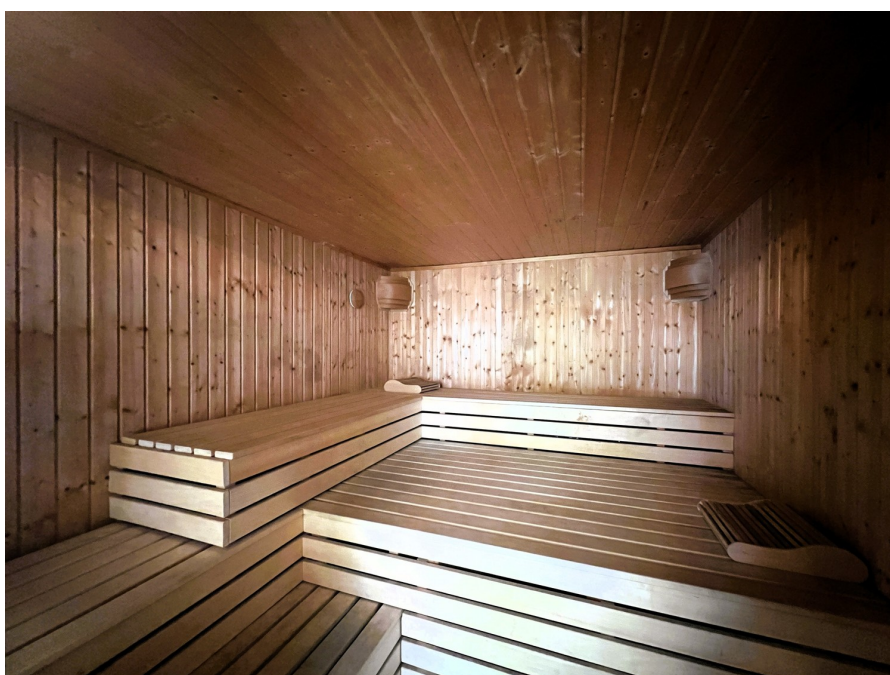
Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



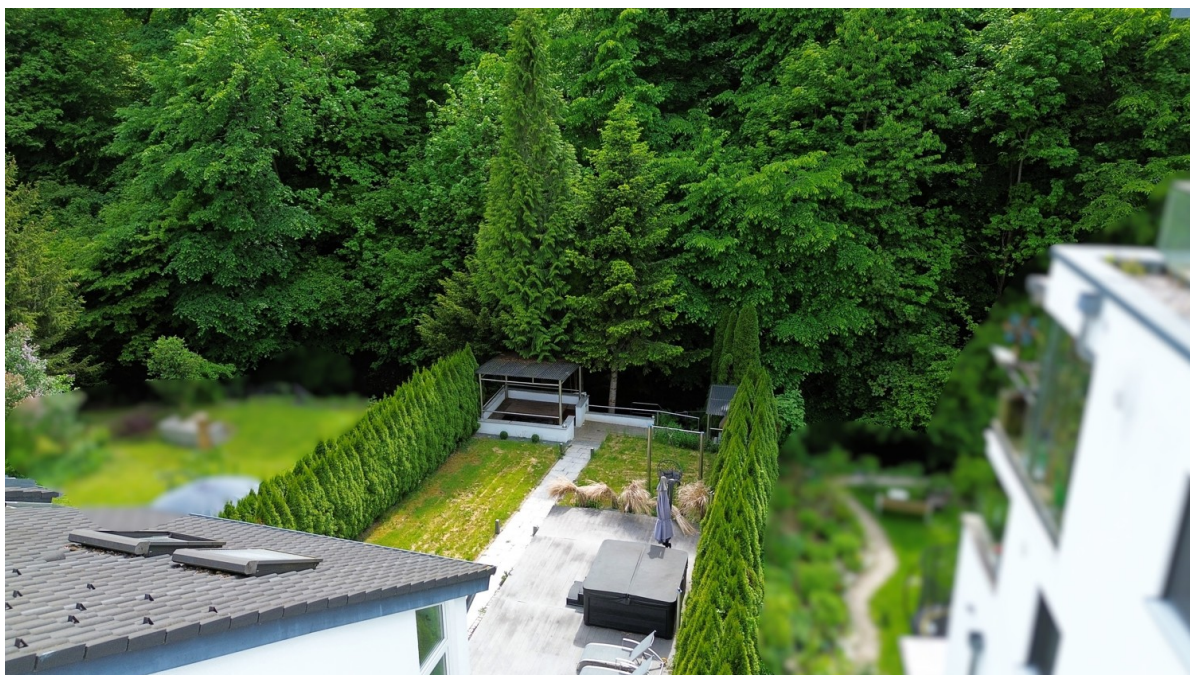
Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## Ein erster Eindruck

### Ihr neues Zuhause

Willkommen in einer Immobilie, die sich Ihren Lebensplänen anpasst. Diese 1980 erbaute und zwischen 2007 und 2022 mit viel Liebe zum Detail kernmodernisierte Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem absolut erstklassigen Zustand. Auf ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 468 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Wohnerlebnis, das Großzügigkeit und Gemütlichkeit perfekt vereint.

Ob als weitläufiges Familiendomizil, repräsentatives Paar-Zuhause oder als clevere Kombination aus Wohnen und Arbeiten – durch die geschickte Hanglage und den durchdachten Grundriss lässt sich das Haus sogar in bis zu drei separate Einheiten unterteilen.

Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und verfügt insgesamt über neun Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer. Der durchdachte Grundriss erlaubt sowohl offene Wohnbereiche als auch klar abgegrenzte Rückzugsräume. Auch die Einrichtung einer Einliegerwohnung ist problemlos möglich.

Der helle Eingangsbereich führt in die offen gestaltete Wohnküche mit moderner Einbauküche, hochwertigen Geräten und Granitarbeitsplatte. Ein hochwertiger Natursteinboden zieht sich durch große Teile des Hauses.

Der angrenzende Essbereich öffnet sich zur Galerie und zum großzügigen Wohnraum mit bodentiefen Fenstern und Kaminofen. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene kann flexibel als Büro, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich sowie ein modernes Badezimmer. Eichenholzböden sorgen hier für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein weiteres Zimmer ergänzt diese Etage.

### Wellness & Garten: Ein Logenplatz am Fluss

Das wohnlich ausgebaute Untergeschoss ist Ihre private Wellness-Ebene. Ein zweiter Kamin und ein modernes Bad bilden den Übergang in den spektakulären Außenbereich. Hier wohnen Sie nicht nur, hier urlauben Sie:

Entspannung pur: Genießen Sie den Whirlpool auf der Terrasse oder den separaten

**Saunabereich mit eigener Dusche.**

**Genussmomente: Der Garten mit charmantem Pavillon und gemauertem Grill lädt zu unvergesslichen Abenden ein.**

**Natur pur: Ein privater Treppenzugang führt Sie direkt an das Ufer der Scherzach – hören Sie das sanfte Rauschen des Flusses?**

**Möchten Sie dieses Unikat an der Scherzach persönlich erleben?**

**Gerne zeigen wir Ihnen bei einer Besichtigung, wie sich exklusives Wohnen am Wasser anfühlt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## **Ausstattung und Details**

- 2014 neue Heizungsanlage Vaillant (Fußbodenheizung)
- 2013 Wasserenthärtungsanlage
- 2011 Sauna mit Panoramablick
- 2010 Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- 2010 Grillplatz mit Zugang zur Scherzach
- 2008 Küche mit Granit Arbeitsplatte
- 2008 Bodenbeläge, Wände, Treppen und Türen
- 2007 Verbesserung der techn. Ausstattung, Steckdosen, Lichtauslässe, LAN/TV
- 2007 Eingangstüre
- 2007 Balkonerneuerung
- 2007 Bäder und Sanitäreinrichtungen
- 2007 Einbau von bodentiefen Fenstern im Wohnbereich
- 2007 Einbau von Dachfenstern
- 2007 Bühnenöffnung mit Dachdämmung von 15 cm
- 2007 Zimmerausbau im UG
- 2007 Einbau von Gaupen
- 2007 Einbau Kamin

**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## Alles zum Standort

Die Stadt Weingarten liegt nördlich von Ravensburg und zählt zu den lebendigen Hochschulstandorten der Region. Sie verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, alle Schularten sowie die Hochschule sind im Stadtgebiet oder in unmittelbarer Nähe vorhanden und bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt. Über die B30 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm sowie zum Bodenseeraum. Städte wie Friedrichshafen, Lindau, Wangen, Biberach und Markdorf sind jeweils innerhalb von rund 30 Minuten erreichbar. Die Universitätsstadt Ulm liegt weniger als eine Stunde entfernt. Auch die Schweiz und Österreich lassen sich über die B31 bzw. A96 in etwa 50 Minuten mit dem Auto erreichen. Der Flughafen Friedrichshafen befindet sich rund 25 Kilometer entfernt.

Weingarten ist Teil des wirtschaftlich starken Raums Weingarten/Ravensburg. Zahlreiche namhafte Unternehmen aus Industrie, Dienstleistung und Produktion haben hier ihren Sitz oder wichtige Standorte. Dazu zählen unter anderem Schuler, CHG Meridian, Vetter, Omira sowie Ravensburger. Die Vielfalt an Arbeitgebern sorgt für eine stabile wirtschaftliche Struktur und ein attraktives Arbeitsumfeld.

Ein hoher Freizeit- und Erholungswert zeichnet die Stadt ebenfalls aus. Die Nähe zur Bodensee-Allgäu-Region eröffnet ein breites Angebot an Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Mountainbiken, Wassersport oder Reiten. Ergänzt wird dies durch ein abwechslungsreiches Kultur- und Veranstaltungsangebot mit Konzerten, Theateraufführungen, Gastronomie sowie traditionellen Festen wie dem bekannten Ravensburger Rutenfest.

Sportlich ist Weingarten ebenfalls gut aufgestellt. Zahlreiche Vereine prägen das Stadtleben, darunter auch ein überregional erfolgreicher Handballverein. Insgesamt verbindet Weingarten urbanes Leben mit naturnahem Umfeld und bietet damit eine hohe Lebensqualität in einer beliebten Region.

**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten**

## **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)**