

Seit über 10 Jahren

Immobilien-Verkauf



**DAS
IMMOBILIEN
HAUS**

MODERNE WOHNANLAGE MIT 6 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN 2 HÄUSERN IN **WILHELMSDORF**

JETZT GLEICH EINE WOHNUNG SICHERN



VOLL IM GRÜNEN UND TROTZDEM IM ZENTRUM ...



Foto: Michael Dörmann



Lage und Standort

Die Gemeinde Wilhelmsdorf liegt fast zentral im „grünen“ Oberschwaben mit kurzer Nähe zu den Städten Ravensburg, Friedrichshafen, Überlingen, Pfullendorf und Bad Saulgau, jeweils mit einem bunten Einkaufs- und Kulturerlebnis.

Die Nähe zum Bodensee und zu den Alpen bietet darüber hinaus ein breites Freizeitangebot für jedes Alter.



... WILHELMSDORF



Foto: Gemeindeverwaltung Wilhelmsdorf

Wilhelmsdorf

Als planmäßige Siedlung wurde Wilhelmsdorf 1824 im Pfrunger-Burgweiler Ried mit Genehmigung von König Wilhelm I. von Württemberg gegründet. Daher wurde der Ort nach ihm benannt - Wilhelmsdorf.

Neben der vorwiegend betriebenen Landwirtschaft wurden in Wilhelmsdorf soziale Einrichtungen gegründet, die sich bereits im 19. Jahrhundert erfreulich entwickelten. Auch sie trugen maßgeblich zur Erhaltung der Gemeinde bei.

Die heutige Gemeinde wurde im Zuge der Gebietsreform in Baden-Württemberg am 1. Januar 1973 durch die Vereinigung der Gemeinden Wilhelmsdorf, Esenhausen, Pfrungen und Zußdorf neu gebildet.

Mit Wirkung vom 1. Mai 1973 schieden die ehemaligen badischen Ortschaften Höhreute, Niederweiler und Tafern aus der Gemeinde Illmensee, die bis 1972

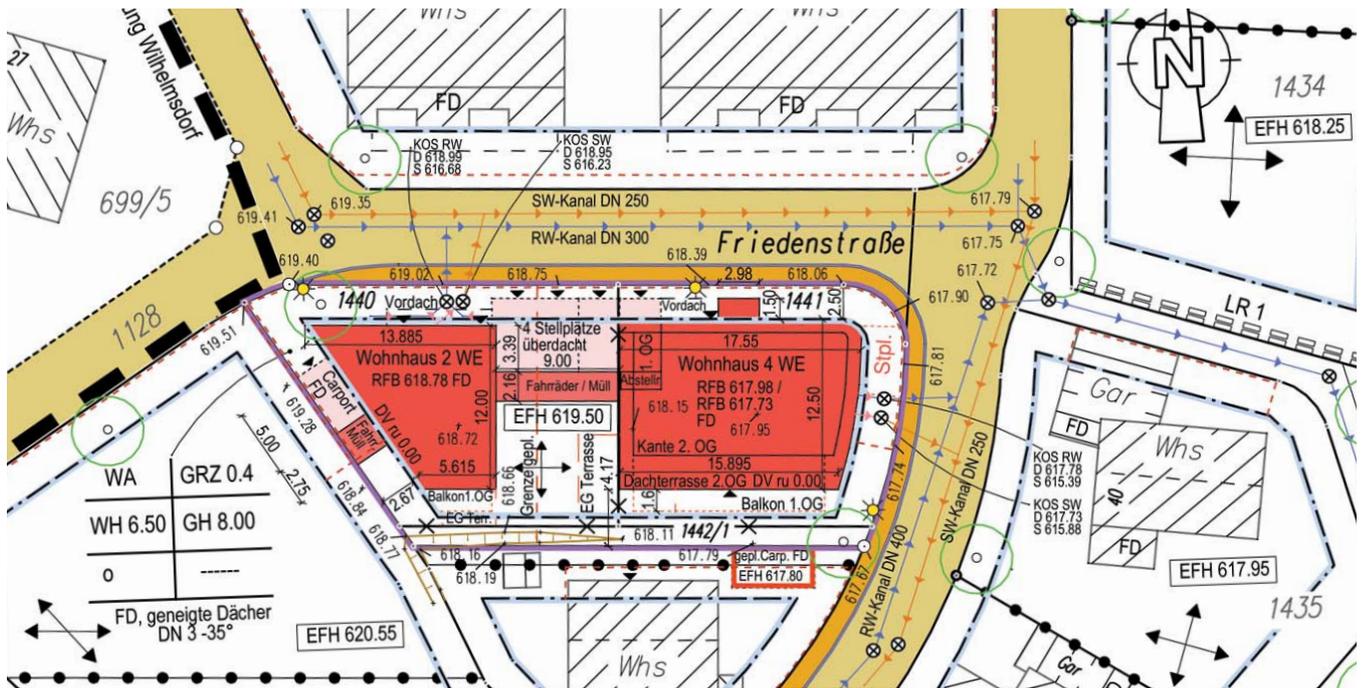
zum Landkreis Überlingen und anschließend zum Landkreis Sigmaringen gehörten, aus und wurden in die Gemeinde Wilhelmsdorf und damit in den Landkreis Ravensburg umgliedert.

Die Gemeinde hat heute rund 5.000 Einwohner und grenzt mit ihren Ortschaften direkt an das malerische Pfrunger-Burgweiler Ried, das mit seiner hohen ökologischen Wertigkeit einen besonderen Naherholungsraum direkt vor der Haustüre bietet.

Für Familien ist ein umfassendes Kindergarten- und Schulangebot von der Kleinkindbetreuung bis hin zu Realschule und Gymnasium vorhanden.

Die Infrastruktur bietet zentral im Ort Einkaufsmöglichkeiten in kleineren Geschäften sowie in 3 weiteren Einkaufsmärkten.

HIER ENTSTEHT EINE MODERNE WOHNANLAGE



Bauweise und Ausstattungsmerkmale

Die Architektur ist geradlinig und zeitlos zugleich - aus jeder Perspektive überraschend.

Die Wohnanlage teilt sich in 2 Häuser mit zwei Wohnungen in Haus A und drei Wohnungen und einem Penthouse in Haus B. Alle Wohneinheiten werden als 3-Zimmerwohnungen erstellt.

Die Anlage ist nach modernster ökologischer Effizienz über die DIN-Norm für KfW 55 konzipiert.

Die Fundamente und eine geschlossene Bodenplatte sind in Beton gegossen als Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Der Aufbau der Wohnebenen erfolgt ab Erdgeschoss in Holzständerbauweise mit Beplankung - innen mit Holzwerkstoff- und Gipskartonplatten - außen mit Holzfaserdämmplatten, Gewebe, Verputz und teilweise mit Holz-Rhombusverkleidung - innerhalb der Balkone mit TRESPA-Platten. Die Dämmung der Außenwände erfolgt durch Einblasen von schwer entflammablem Dämmmaterial aus Zellulose.

Diese nachhaltige Bauweise ist äußerst ökologisch und energieeffizient mit einer großartigen Ökobilanz.

Alle Rolläden und Jalousien sind elektrisch bedienbar. Die Fenster sind in 3-facher Verglasung und die meisten Fenster sind mit einem Schloss gesichert verschließbar. Jeder Wohnraum und jedes Schlafzimmer ist mit Netzwerkan schlüssen versehen.

Die Heizungsanlage wird mit einem erdgasgeführten DACHS BHKW (Kraft-Wärme-Kopplung) ausgeführt. In jeder Wohnung ist eine Wasser/- und Wärmeübergabestation mit der zugehörigen Messeinheit (Wärmemesszähler) eingebaut. Die Heizung in den Wohnungen erfolgt gesamtheitlich über eine Fußbodenheizung mit Raumtemperaturreglern.

Die Sanitärinstallationen sind von hochwertigen Herstellern, Möbelwaschtischanlage EQ10, Spiegel mit LED-Beleuchtung, Duschanlage mit Duschrinne, Duschwände aus Echtglasduschabtrennungen.

Die Fußböden in allen Wohnungen werden in Fertigparkett Eiche Natur gleich ausgelegt, in allen sonstigen Bereichen ist Fliesenboden (30x30) verlegt.



AUFTEILUNG



Moderne Wohnanlage mit 6 Eigentumswohnungen in 2 Häusern

Haus A (ohne Aufzug):

Erdgeschoss:

Whg. 1 **EG** 3 Zimmer 96,38 m² Terrasse/Garten

Obergeschoss:

Whg. 2 **OG** 3 Zimmer 97,46 m² Balkon

Haus B (mit Aufzug):

Erdgeschoss:

Whg. 3 **EG** 4 Zimmer 106,64 m² Terrasse/Garten

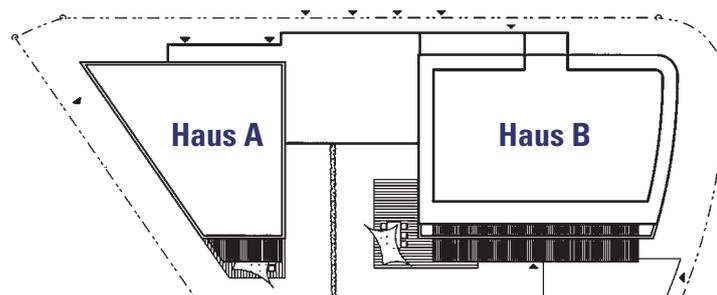
Obergeschoss:

Whg. 4 **OG** 3 Zimmer 90,75 m² Balkon

Whg. 5 **OG** 3 Zimmer 87,72 m² Balkon

Dachgeschoss:

Whg. 6 **DG** 3 Zimmer 123,48 m² Dachterrasse



HAUS A ...



Haus A · Wohnung 1 · EG 3-Zimmer Wohnung **96,38 m²** Wohnfläche

Terrasse / Gartenanteil / Carport / Stellplatz / Fahrrad- und Müllraum



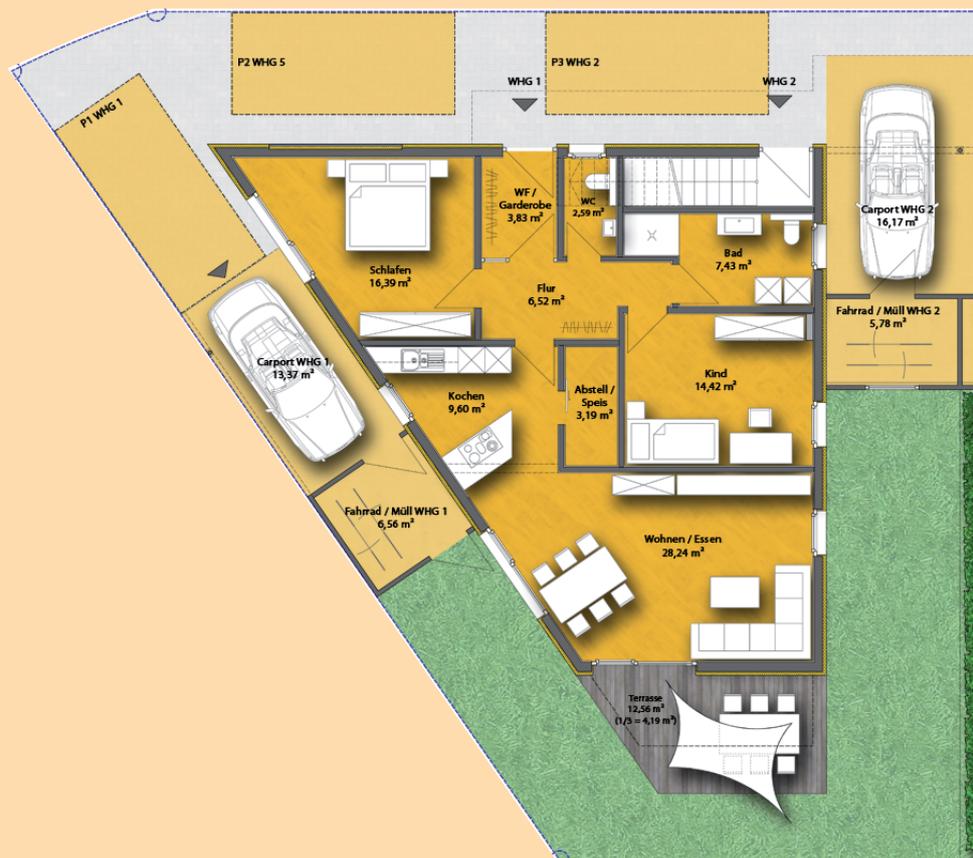
Diese Wohnung ist eine von nur zwei Wohnungen im Haus A. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang und nicht über ein Treppenhaus. Die Nassräume, Bad und WC, haben Fenster und somit Tageslicht. Die Küche ist funktional angelegt, mit einem gegenüberliegenden schließbaren Vorratsraum. Über die Terrasse geht der direkte Zugang zum eigenen Garten.

Wohnfläche:

WF/Garderobe	3,83 m ²
Flur	6,52 m ²
WC	1,59 m ²
Bad	7,43 m ²
Schlafen	16,39 m ²
Kochen	9,60 m ²
Speis/Abstell	3,19 m ²
Kind	14,42 m ²
Wohnen/Essen	28,24 m ²
Terrasse (12,57m ² x 0,33)	4,19 m ²
Wohnung 1 gesamt	96,38 m²



... WOHNUNG NR. 1 / ERDGESCHOSS



HAUS A ...



Haus A - Wohnung 2 - OG 3-ZimmerWohnung **97,46 m²** Wohnfläche Balkon / Carport / Stellplatz / Fahrrad- und Müllraum



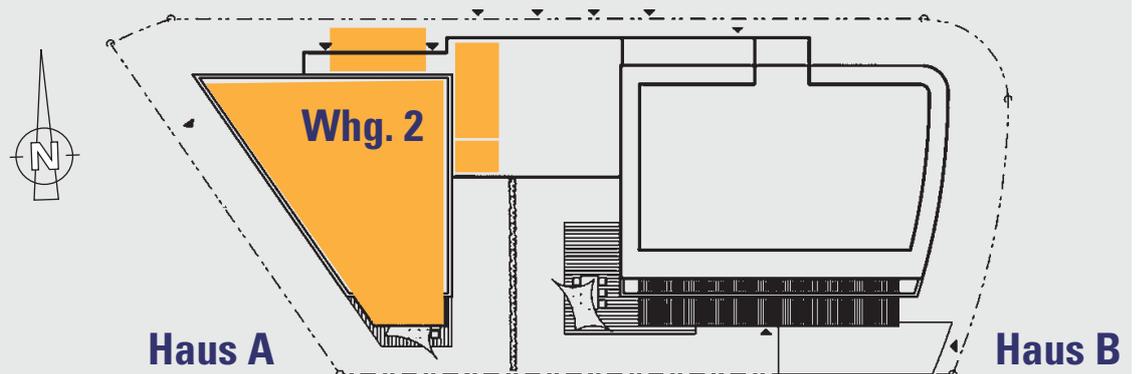
Diese Wohnung ist eine von nur zwei Wohnungen im Haus A. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang und über eine innenliegende eigene Treppe direkt in die Wohnung. Das Bad ist ein Tageslichtraum mit Fenster. Die Küche ist funktional angelegt, mit einem gegenüberliegenden schließbaren Vorratsraum. Der Balkon ist zentral nach Süden ausgerichtet.

Wohnfläche:

WF/Garderobe/TH	5,54 m ²
Flur	6,50 m ²
WC	2,32 m ²
Bad	7,44 m ²
Schlafen	16,47 m ²
Kochen	9,60 m ²
Speis/Abstell	3,19 m ²
Kind	14,51 m ²
Wohnen/Essen	28,34 m ²
Balkon (7,12m ² x 0,5)	3,56 m ²
Wohnung 2 gesamt	97,46 m²



... WOHNUNG NR. 2 / OBERGESCHOSS



HAUS B ...



Haus B · Wohnung 3 · EG 3-Zimmer Wohnung **106,64 m²** Wohnfläche Terrasse / Gartenanteil / Carport / Stellplatz / Fahrrad- und Müllraum / Abstellraum



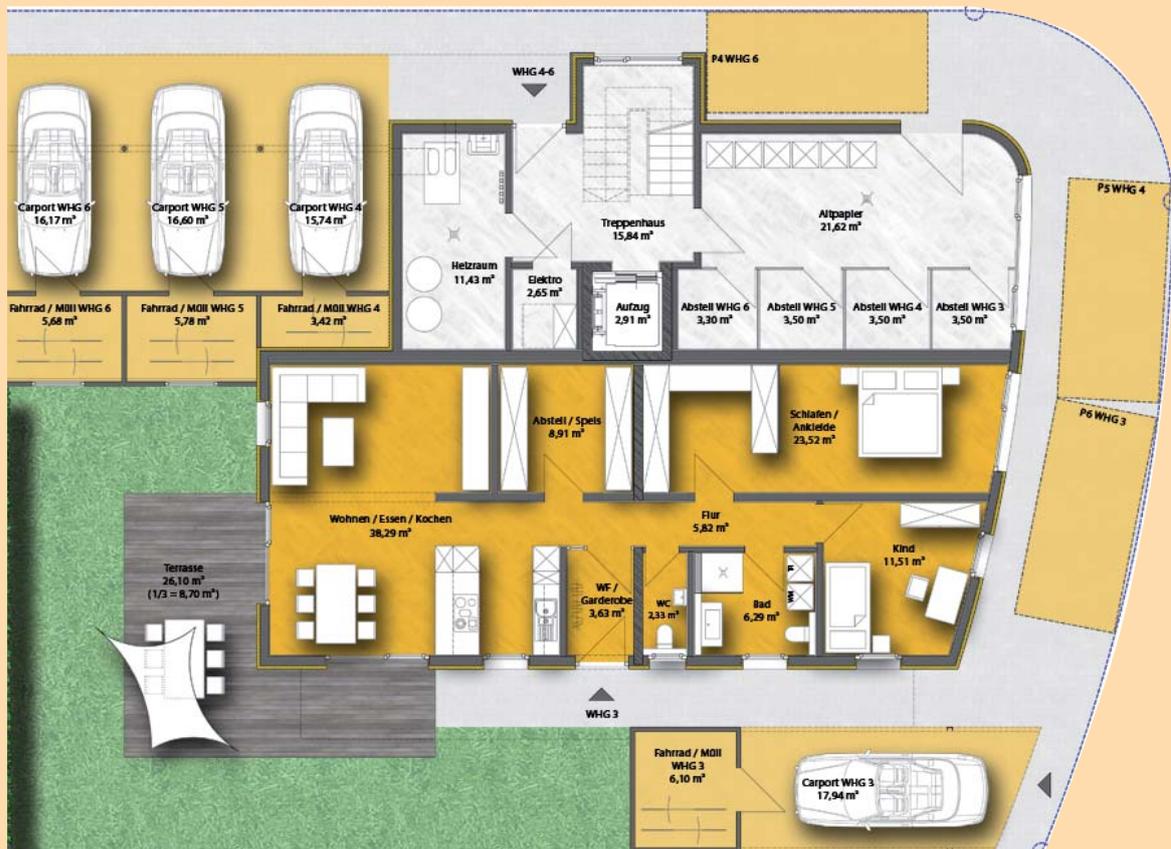
Eine sehr große Wohneinheit in Haus B mit Terrasse und Gartenanteil. Der Zugang zu dieser Wohnung erfolgt über einen Vorgarten und einen eigenen Eingang direkt in die Wohnung. Bad und WC sind Tageslichträume. Küche, Ess- und Wohnraum haben eine großzügige Offenheit.

Wohnfläche:

Windfang	3,63 m ²
Flur	6,26 m ²
Bad	6,26 m ²
Kind	11,51 m ²
Schlafen/Ankleide	23,52 m ²
Speis/Abstell	8,91 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	38,29 m ²
Terrasse (26,1m ² x 0,333)	8,70 m ²
Wohnung 3 gesamt	106,64 m²



... WOHNUNG NR. 3 / ERDGESCHOSS



HAUS B ...



Haus B · Wohnung 4 · OG 3-Zimmer Wohnung 90,75 m² Wohnfläche Balkon / Carport / Stellplatz / Fahrrad- und Müllraum / Abstellraum



Eine klassische Wohneinheit mit Balkon. Der Zugang erfolgt über den Aufzug oder über ein innen liegendes Treppenhaus. Bad und WC sind Tageslichträume. Die Wohnung ist von Süd nach West optimal mit Tageslicht geflutet. Vom Balkon hat man einen wunderbaren Ausblick ins Grüne. Der Abstellraum befindet sich im EG.



Wohnfläche:

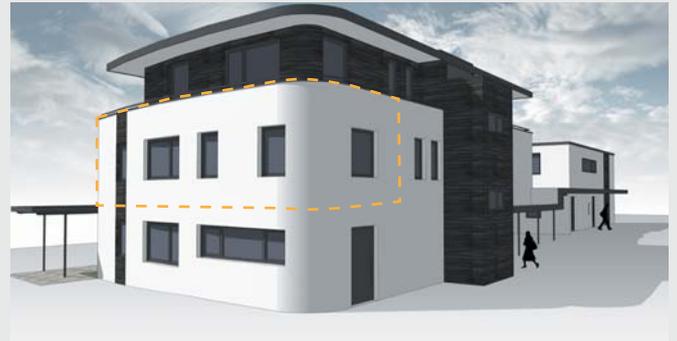
Flur/Garderobe	1,50 m ²
WC	1,62 m ²
Abstell	1,70 m ²
Kind	12,30 m ²
Bad	8,75 m ²
Schlafen	3,27 m ²
Kochen	6,94 m ²
Wohnen/Essen	28,56 m ²
Balkon (12,22m ² x 0,5)	6,11 m ²
Wohnung 4 gesamt	90,75 m²



... WOHNUNG NR. 4 / OBERGESCHOSS



HAUS B ...



Haus B · Wohnung 5 · OG 3-Zimmer Wohnung **87,72 m²** Wohnfläche Balkon / Carport / Stellplatz / Fahrrad- und Müllraum / Abstellraum



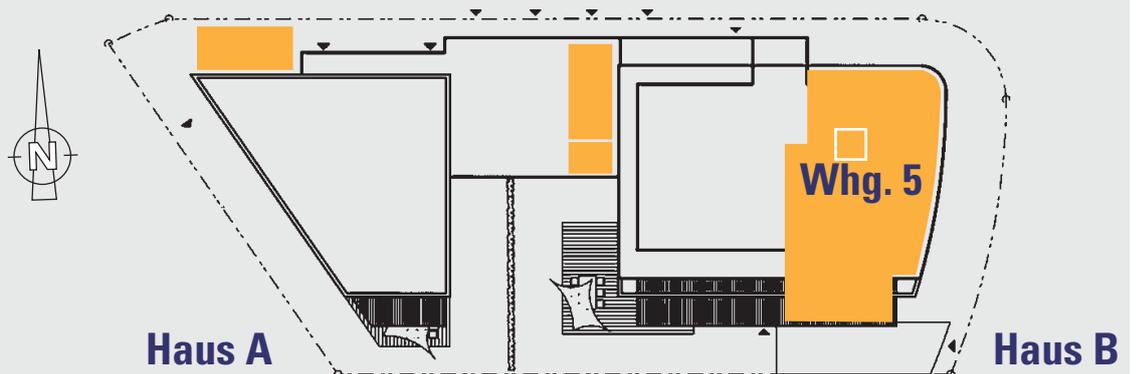
Ein Highlight als Wohneinheit. Fast alle Räume haben leicht gerundete Wände. Der Zugang erfolgt über den Aufzug oder über ein innen liegendes Treppenhaus. Bad und WC sind Tageslichträume. Die Wohnung ist von morgens bis abends optimal mit Tageslicht hell geflutet. Küche und Essbereich sind elegant mit einem Essstresen verbunden. Der Abstellraum befindet sich im EG.

Wohnfläche:

Flur/Garderobe	11,56 m ²
WC	1,62 m ²
Abstell	2,63 m ²
Kind	12,70 m ²
Bad	9,02 m ²
Schlafen	12,73 m ²
Kochen	6,94 m ²
Wohnen/Essen	25,54 m ²
Balkon (9,96m ² x 0,5)	4,98 m ²
Wohnung 5 gesamt	87,72 m²



... WOHNUNG NR. 5 / OBERGESCHOSS



HAUS B ...



Haus B - Wohnung 6 - DG 3-Zimmer Wohnung **123,48 m²** Wohnfläche Penthouse / Dachterrasse / Carport / Stellplatz / Fahrrad- und Müllraum / Abstellraum



Die wohl schönste Wohnung der gesamten Anlage mit einer grandiosen Rundumsicht und mit Blick bis hin zum Bodensee und zu den Alpen. Die Dachterrasse ist teilweise überdacht. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den Aufzug. Das Bad mit Badewanne hat fast 10 m². Ein Abstellraum befindet sich im EG.

Wohnfläche:

Flur/Garderobe	6,39 m ²
WC	1,76 m ²
Abstell	2,14 m ²
Kochen	5,79 m ²
Wohnen / Essen	34,04 m ²
Vorflur	5,26 m ²
Kind	15,05 m ²
Bad	9,78 m ²
Schlafen	17,55 m ²
Dachterrasse (31,44m ² x 0,5)	15,72 m ²
Wohnung 6 gesamt	123,48 m²



... WOHNUNG NR. 6 / DACHGESCHOSS / PENTHOUSE





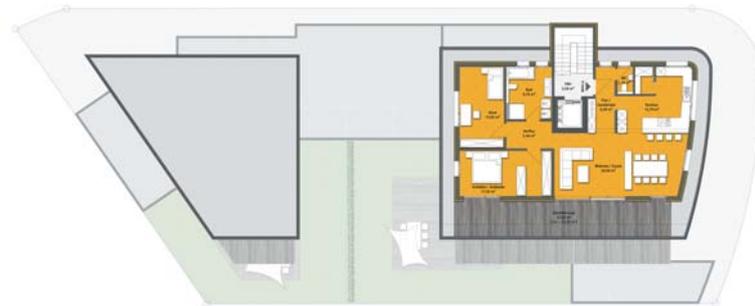
KOSTEN



Ergeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß

Haus A (ohne Aufzug):

Erdgeschoss:

Whg. 1 **EG** 96,38 m² Terrasse/Garten € 305.800,00

Obergeschoss:

Whg. 2 **OG** 97,46 m² Balkon € 308.500,00

Haus B (mit Aufzug):

Erdgeschoss:

Whg. 3 **EG** 106,64 m² Terrasse/Garten € 337.200,00

Obergeschoss:

Whg. 4 **OG** 90,75 m² Balkon € 295.000,00

Whg. 5 **OG** 87,72 m² Balkon € 285.000,00

Dachgeschoss:

Whg. 6 **PH** 123,48 m² Dachterrasse **Reserviert**

Carport mit Stellplatz □

€ 17.500,00

Im Kaufpreis **nicht** enthalten sind die Grunderwerbsteuer (5% des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2,0%) - **keine** Makler- und Vermittlungsgebühren.



KONTAKT



Bernd Adelmann (GF)
Dipl.-Betriebswirt (BA)

Alleinverkauf und Alleinvertrieb durch AH-DAS IMMOBILIENHAUS

Die Firma Adelmann & Herrmann, AH-DAS IMMOBILIENHAUS, mit Sitz in Ravensburg, wurde im Jahr 2006 von Bernd Adelmann und Dirk Herrmann gegründet. Unter einem Dach gliedert sich dieses Unternehmen seither in zwei Bereiche:

AH-Das Immobilienhaus GbR

Dieser Basisbereich, unter der Leitung von Dipl.-Betriebswirt (BA) Bernd Adelmann, beschäftigt sich mit der Vermarktung von Immobilien aller Art.

Hier kümmert man sich um den Verkauf von Grundstücken und Immobilien, bewertet Wohnungen und Gebäude, erledigt das Bürokratische auf Notariaten, berät zum Mietpreis, erstellt den Mietvertrag und wickelt die Übergaben ab.

Wir helfen bei Wertfeststellungen und erledigen den Kauf und Verkauf von Wohnungen, Häusern und Grundstücken. Darüber hinaus geben wir auch Hilfestellung bei Fragen zu Finanzierungsmöglichkeiten und bei der Gestaltung von notariellen Verträgen.

AH-Das Immobilienhaus Verwaltungs-OHG

Der Bereich Haus- und Objektverwaltungen wird von Dirk Herrmann geleitet, der nach seinem Studium die Prüfung vor dem Bayerischen Landesverband der Immobilienverwalter und dem DDIV (Dachverband Deutscher Immobilienverwalter) abgelegt hat. Hier wird ein perfekter und persönlicher Service geboten - die Anzahl der betreuten Eigentümerwohnanlagen und der Mietverwaltungen ist überschaubar, wächst aber stetig und wird inzwischen von 4 fachlich ausgebildeten Mitarbeitern professionell bearbeitet.

Seit über 10 Jahren

Immobilien-Verkauf



DAS
IMMOBILIEN
HAUS

Bauträger:

KHausS GmbH,
Danketsweiler Straße 16/1
88271 Wilhelmstorf



Alleinverkauf und Alleinvertrieb durch AH-Das Immobilienhaus:

AH-Das Immobilienhaus GBR
Bernd Adelmann Dipl.-Betriebswirt (BA)
Mittelöschstraße 3
88213 Ravensburg

Telefon: (0751) 370 678 12
Telefax: (0751) 370 678 11
info@ah-dasimmobilienhaus.de
www.ah-dasimmobilienhaus.de

