

EXPOSÉ

DAS  
IMMOBILIEN  
HAUS<sub>GBR</sub>

# Z U V E R K A U F E N

## Wohnanlage mit 5 Eigentumswohnungen

*Wohnen mitten in der Natur!*

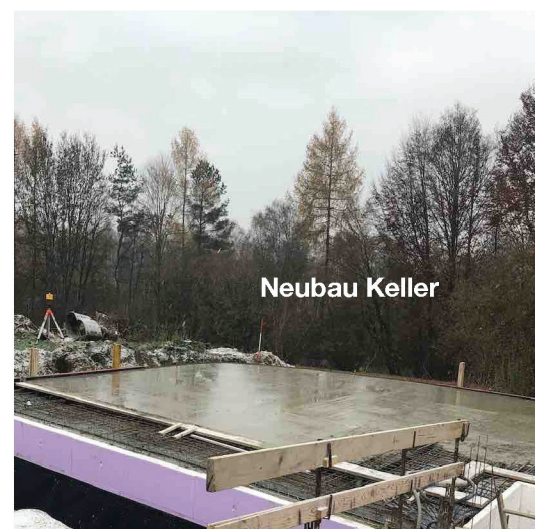
**3 Wohnungen sind bereits vorgemerkt.**



Vorher



Abbruch

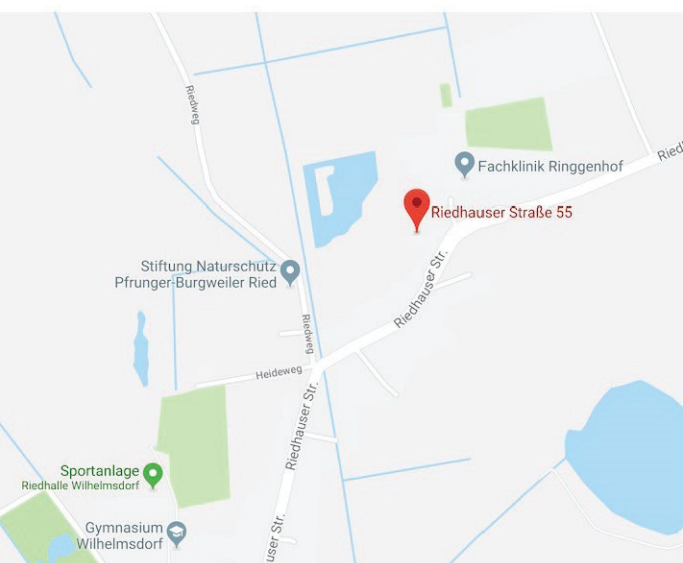
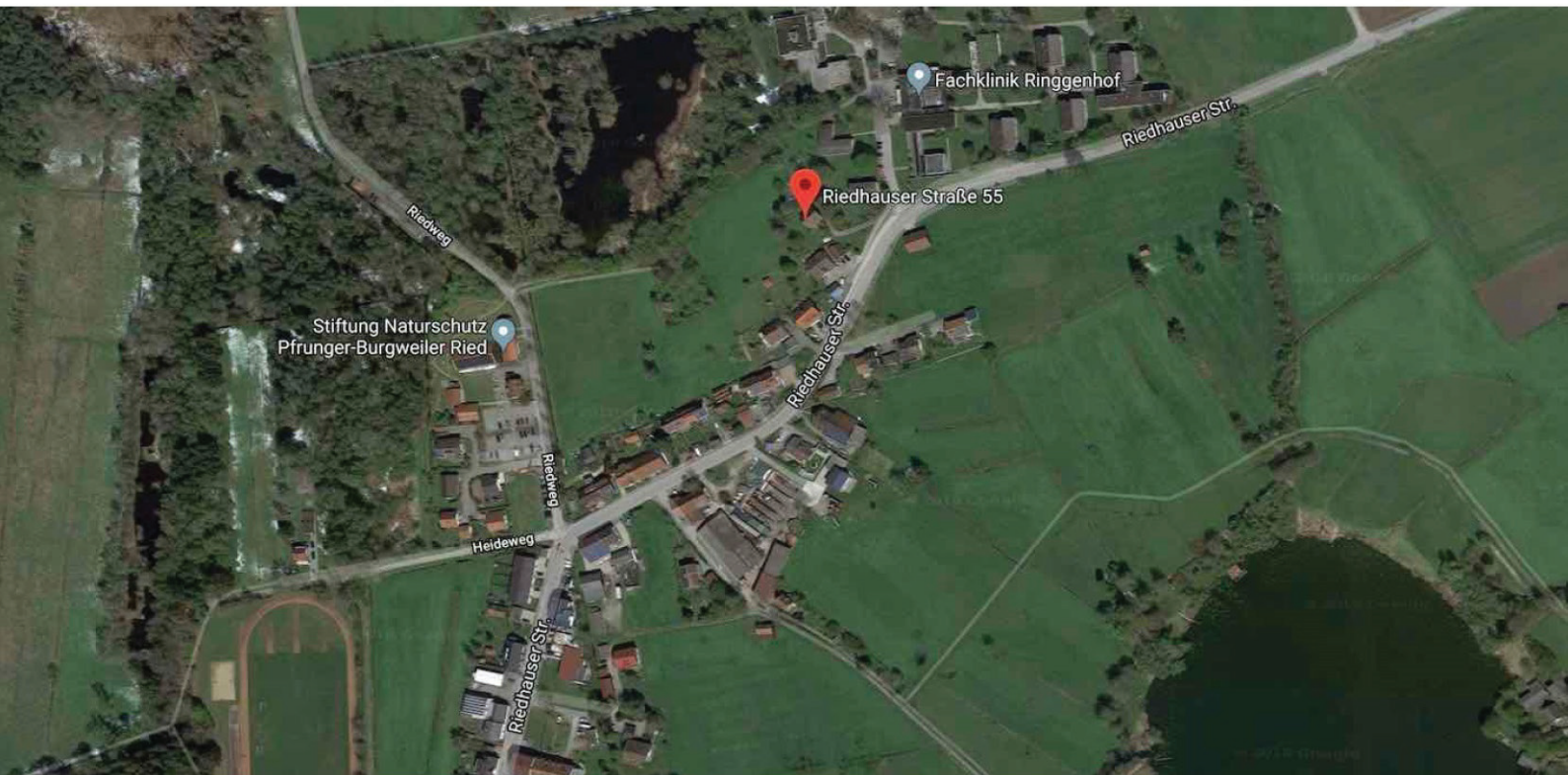


Neubau Keller



In der Natur und trotzdem zentrumsnah ...

## Die Wohnanlage in der Riedhauser Straße 55, Wilhelmsdorf



### Lage und Standort

Die Gemeinde Wilhelmsdorf ist zentral im schönen Oberschwaben in der Nähe von Ravensburg, Friedrichshafen, Überlingen, Pfullendorf und Bad Saulgau, wo es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein abwechslungsreiches Kulturangebot gibt. Auch der Bodensee und die Alpen sind in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnanlage „Riedhauser Straße 55“ wird direkt am Naturschutzgebiet errichtet und bietet einen phantastischen Blick über das Pfrunger-Burgweiler-Ried.

Das Zentrum von Wilhelmsdorf erreichen Sie zu Fuß in ca. 10 Minuten, wo Sie alles finden, was Sie zum Leben benötigen.



## WILHELMSDORF...

### Erholung pur!



Pfrunger-Burgweiler Ried



Wilhelmsdorf

**Wilhelmsdorf** wurde 1824 als Siedlung im Pfrunger-Burgweiler Ried, mit Genehmigung von König Wilhelm I. von Württemberg, gegründet und der Ort wurde nach ihm benannt.

Vorwiegend wurde in Wilhelmsdorf Landwirtschaft betrieben. Doch dann sind soziale Einrichtungen gegründet worden, die sich im 19. Jahrhundert sehr gut entwickelten. Diese trugen, neben der Landwirtschaft, maßgeblich zur Erhaltung der Gemeinde bei.

Am 1. Januar 1973 wurden die Gemeinden Wilhelmsdorf, Esenhausen, Pfrungen und Zußdorf zur Gemeinde „Wilhelmsdorf“ vereinigt. Die ehemals badischen Ortschaften Höhreute, Niederweiler und Tafern gehörten der Gemeinde Illmensee, Landkreis Sigmaringen an und davor waren sie an Überlingen angegliedert.

Mit Wirkung zum 1. Mai 1973 wurden diese in die Gemeinde Wilhelmsdorf, Landkreis Ravensburg umgegliedert.

Die Gemeinde Wilhelmsdorf hat aktuell rund 5.000

Einwohner. Alle eingegliederten Ortschaften grenzen direkt an das Pfrunger-Burgweiler Ried, das einen hohen ökologischen Wert darstellt und direkt vor der Haustür Naherholung verspricht.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in kleinen Geschäften und in drei Einkaufsmärkten sorgen für die gute Infrastruktur der Gemeinde.

Das **Pfrunger-Burgweiler Ried** liegt am nördlichen Ortsrand von Wilhelmsdorf. Es ist mit 2.600 Hektar das zweitgrößte Moor in Südwestdeutschlands.

Das Ried erstreckt sich etwa neun Kilometer lang zwischen Ostrach und Wilhelmsdorf. Die Gemarkungsgrenzen von Pfrungen und Burgweiler liegen mitten in dem Feuchtgebiet, das daher seinen Namen erhielt.

Das Pfrunger-Burgweiler Ried ist ein, über Jahrtausende gewachsenes Kulturerbe, bis zurück in die Eiszeit. Es ist ein Paradies für Menschen, Tiere, Pflanzen und ein bedeutender Ort für die Archäologie.



## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Naturschutz!

Die Wohnanlage wird zweistöckig, in modernster, ökologischer und energieeffizienter Holzständerbauweise errichtet. Die Architektur ist zeitlos, modern, geradlinig und überrascht aus jeder Perspektive mit extravaganter Details.

Es sind 3 Wohnungen im Erdgeschoss, jeweils mit Terrasse und Gartenanteil geplant. Im OG entstehen 2 Penthouse-Wohnungen mit großzügiger Dachterrasse.

Hier lebt man, wo andere Urlaub machen.

### Ansichten und Aussichten

Wir haben mit unseren Architekten wieder ein gelungenes Designkonzept ausgearbeitet. Das Mehrfamilienhaus wird ein eigenwilliger Bau mit Kanten aber auch geschmeidig abgerundeten Ecken.

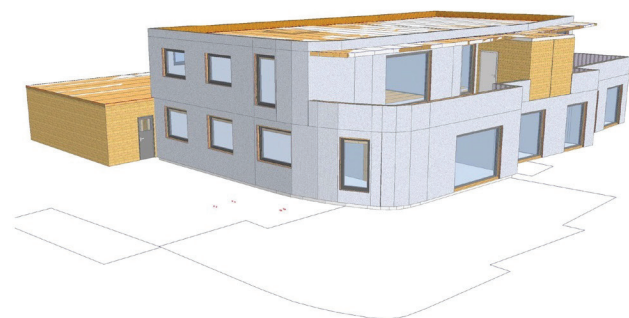
Die Qualität ist vielversprechend mit hochwertigen und wohngesunden Materialien und auf höchstmögliche Effizienz wird geachtet.

#### Technische Daten:

- Ökologisch hochwertige Holzbauweise mit Massivholzdecken
- Modernste ökologische Effizienz über der DIN-Norm KfW-55
- Barrierefreies Wohnen mit Personenaufzug
- Wärmepumpe mit Erdwärme
- Dezentrale Lüftungsanlage

#### Option für jede einzelne Partei:

- Photovoltaik-Anlage inklusive Batteriespeicher und Steckdose für Ihr Elektrofahrzeug





## Objektbeschreibung

### Ausstattungsbeispiel „Bad“

Die Bäder sind zweckmäßig konzipiert und werden nach Kundenwunsch umgesetzt. Ein Platz für Waschmaschine und Trockner ist mit eingeplant. Wir achten auf eine moderne und hochwertige Ausstattung sowie auf ein stimmiges Raum-, Material- und Farbkonzept.

#### Ausstattungsmerkmale:

- Sanitärinstallationen von Villeroy & Boch oder gleichwertig
- Möbelwaschtischanlage, Duschwände aus Echtglas
- Bodenebene, begehbare Dusche
- Die Wand- und Deckenbeläge sind aus hochwertigen Fliesen, Putz oder Fliesapete und werden hell gestrichen.
- Die Bodenbeläge sind aus hochwertigen Fliesen oder nach Wunsch auch mit anderen Belägen machbar.



### Ausstattungsbeispiel „Wohnen“

Die hochwertige Qualität ist in jedem Winkel des Mehrfamilienhauses zu erkennen. Die Wohnungen sind mit dem Fokus auf "Wohngesundheit – modernes Ambiente – hoher Anspruch" ausgestattet.

#### Die Innenausstattung:

- Die Wandbeläge sind aus Putz oder Fliesapete und werden hell gestrichen
- Die Bodenbeläge sind aus massivem Holzparkett oder hochwertigen Naturfliesen sowie Vinylbelägen
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Einbruchschutz an Fenster und Türen
- Fensterbänke aus Naturstein
- Elektrische Rollläden und Jalousien
- Wohn- und Schlafzimmer mit Netzwerkanschlüssen



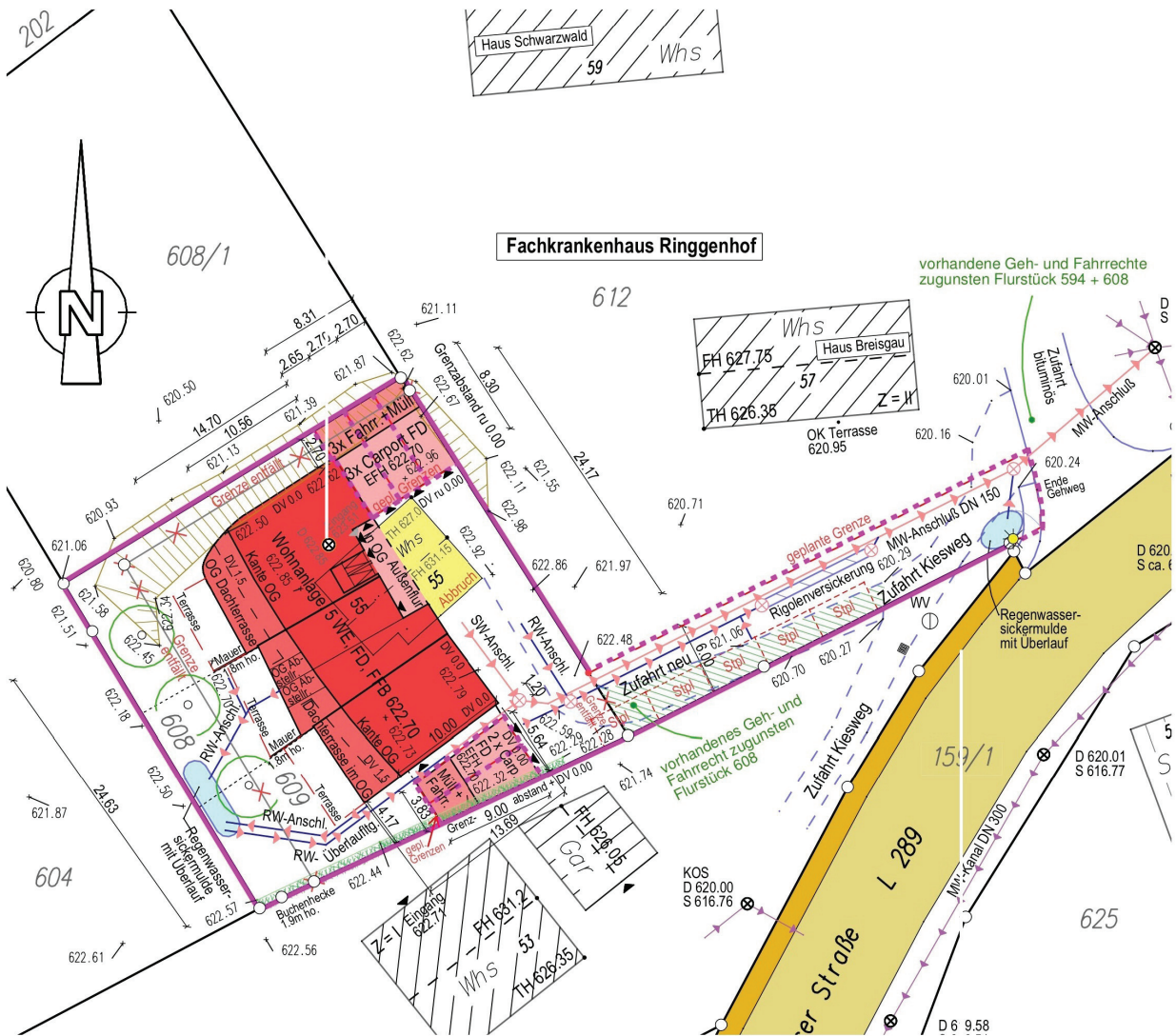
# Die Pläne

## Lage-/Bebauungsplan

Kreis: Ravensburg  
Gemeinde: Wilhelmsdorf  
Gemarkung: Wilhelmsdorf

# LAGEPLAN

- Zeichnerischer Teil -  
zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)



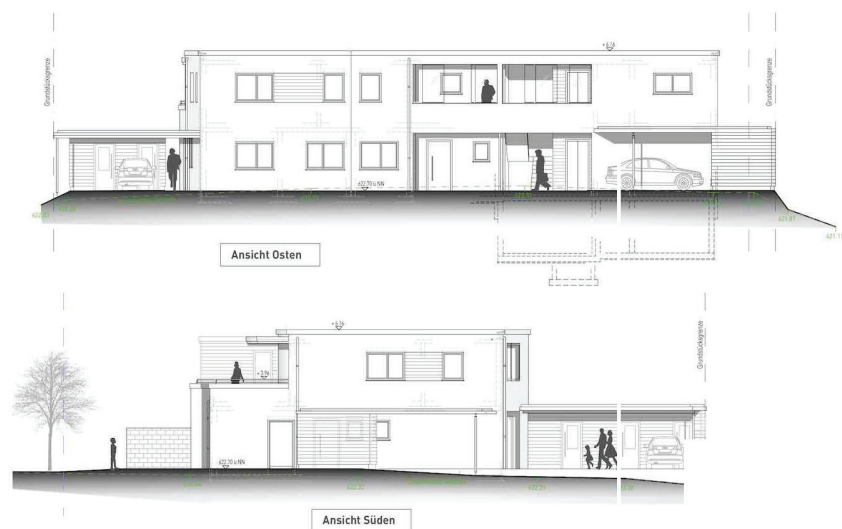


# Die Pläne

## Ansicht NORD\_WEST



## Ansicht SÜD\_OST





# Die Pläne

## Grundriss Erdgeschoss mit 3 Wohnungen







## Die Pläne

### Grundriss Obergeschoss mit 2 Penthouse-Wohnungen



## Wohnung 3 - EG

### 4-Zimmer Wohnung mit 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

#### Objektbeschreibung

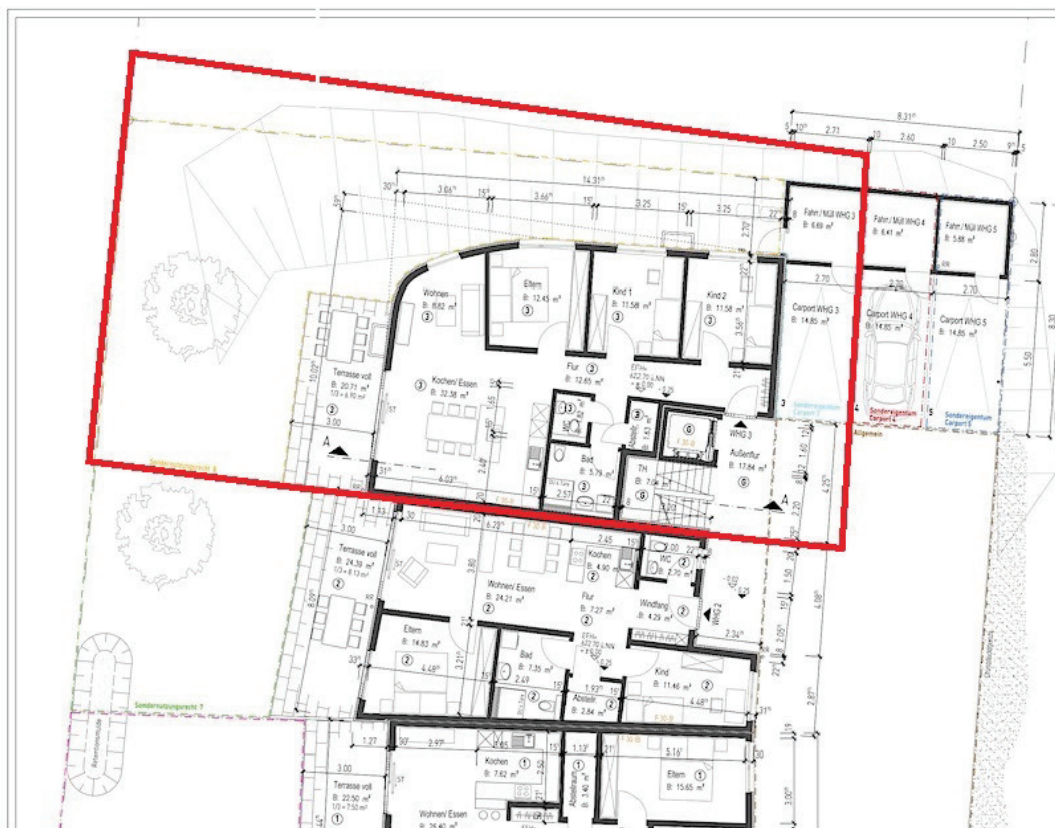
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang. Sie kommen direkt in einen offenen, langen Flur mit Garderobe und Zugängen zu zwei Kinderzimmern.

Links ist ein kleiner Flurbereich mit Zugang zum Abstellraum, Bad sowie Gästewc. Rechts ist ein weiteres Schlafzimmer.

Gerade aus gelangen Sie in den offenen „Kochen-/Essen-/Wohnen-Bereich mit großen Fensterfronten Richtung Westen mit Blick auf die Terrasse und in den eigenen Garten.

#### Wohnfläche:

Flur/Garderobe:	12,65 m <sup>2</sup>
Kind1:	11,58 m <sup>2</sup>
Kind2:	11,58 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	1,82 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,63 m <sup>2</sup>
Bad:	5,79 m <sup>2</sup>
Schlafen:	12,45 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen:	32,38 m <sup>2</sup>
Wohnen:	8,82 m <sup>2</sup>
Terrasse (20,71 m <sup>2</sup> x 0,33):	6,90 m <sup>2</sup>





# Grundriss Wohnung 3 - EG



## Wohnung 4 - OG

### 3-Zimmer Penthouse-Wohnung mit 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Dachterrasse, Carport, Stellplatz, Fahrrad- und Müllraum

#### Objektbeschreibung

Die Wohnung erreichen Sie über das Treppenhaus oder den Aufzug. Den Zugang teilen Sie sich mit Ihrem direkten Nachbarn im OG.

Sie kommen direkt in einen offenen Flur mit Garderobe, wo sich rechts der Zugang zum Abstellraum und Gäste-WC befindet. Weiter vorn ist das großzügige Bad und ein Kinder-/Arbeitszimmer.

Vom Flur aus gelangen Sie in den offenen „Wohn-/Essbereich mit Küche und großen Fensterfronten Richtung Westen, wo Sie der Blick auf die Dachterrasse und in die Natur genießen können.

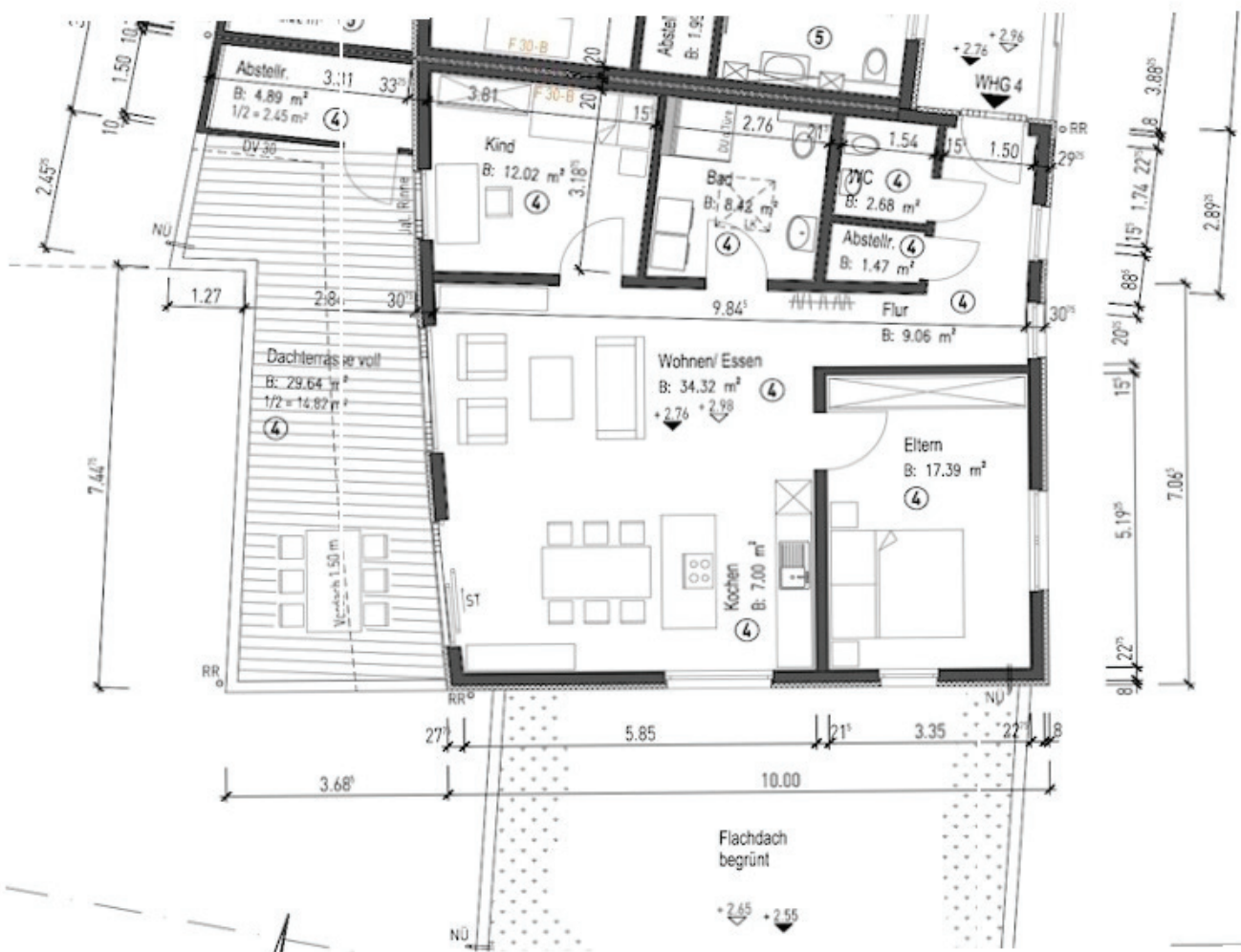
#### Wohnfläche:

Flur/Garderobe:	9,06 m <sup>2</sup>
Gäste-WC:	2,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,47 m <sup>2</sup>
Bad:	8,48 m <sup>2</sup>
Kind/Arbeiten:	12,02 m <sup>2</sup>
Schlafen:	17,39 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen:	34,32 m <sup>2</sup>
Kochen:	7,00 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (29,24 m <sup>2</sup> x 0,5):	14,62 m <sup>2</sup>





# Grundriss Wohnung 4 - OG





## Preisliste

### Erdgeschoss

<b>VORGEMERKT</b> 3-Zimmer Wohnung 88,65 m <sup>2</sup> inkl. Terrasse/Garten, Carport, Stellplatz, Fahrrad- und Müllraum	
<b>VORGEMERKT</b> 3-Zimmer Wohnung 87,98 m <sup>2</sup> inkl. Terrasse/Garten, Carport, Stellplatz, Fahrrad- und Müllraum Carport	
<b>Wohnung 3:</b> 4-Zimmer Wohnung 105,60 m <sup>2</sup> inkl. Terrasse/Garten, Carport, Stellplatz, Fahrrad- und Müllraum	€ 349.000,00

### Obergeschoss

<b>Wohnung 4:</b> 3-Zimmer Penthouse-Wohnung 109,63 m <sup>2</sup> inkl. Dachterrasse, Carport, Stellplatz, Fahrrad- und Müllraum	€ 399.000,00
<b>Wohnung 5:</b> <b>VORGEMERKT</b> 4-Zimmer Penthouse-Wohnung 121,11 m <sup>2</sup> inkl. Dachterrasse, Carport, Stellplatz, Fahrrad- und Müllraum	

Die Preise verstehen sich inkl. der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer. In den Preisen sind keine Kaufnebenkosten, wie Notarkosten, Eintragungen oder Grunderwerbssteuer enthalten.

**Die vom Erwerber zu zahlende Nachweis-/Vermittlungsgebühr beträgt 3,57 % aus dem notariellen Gesamtkaufpreis.**



**BERND ADELMANN**  
DIPL. BETRIEBSWIRT (BA)

Immobilienverkauf · Vermietung · Bewertung

Mobil: (0171) 806 15 16  
bernd.adelmann@ah-dasimmobilienhaus.de

AH-Das Immobilienhaus GBR  
Mittelöschstraße 3  
88213 Ravensburg  
Tel.: (07 51) 370 678 12  
Fax: (07 51) 370 678 11