



Z U V E R K A U F E N

„2-Generationen-Haus“: 1-2 Fam.-Haus Top-renoviert und zentral gelegen in Weingarten



Hochwertig ausgestattet - individuell aufgeteilt !

Dieses Haus befindet sich in guter, zentraler und dennoch ruhiger Stadtlage in Richtung des Krankenhauses und der Ravensburger St.-Konrad-Schule bzw. des Schulzentrums.

Ursprünglich genutzt mit einer kleinen Praxis im Erd- und Wohnung im Obergeschoß, wurde es ab 2009/10 bzw. größtenteils 2014/15 umfassend renoviert und gleichermaßen hochwertig wie individuell zu einem 1-Familienhaus um- und ausgebaut sowie mit zahlreichen „Extras“ versehen.

Mit „überschaubaren“ Maßnahmen kann es jedoch zu einem geräumigen „2-Generationen- und/oder 2-Familienhaus mit 2 separaten, eigenständigen Wohnungen umgebaut werden:

Erdgeschoß: Eine geräumige **2 ½- bis 3-Zimmer-Wohnung** (ca. 84 m²) mit Terrasse und Garten: Eingang/Wintergarten, Kochen (inkl. Einbauküche) und Essen, wobei die Küche auch „abgetrennt“ werden könnte, Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer mit angegliedertem Bad, überdeckte Terrasse im Außenbereich und Garten

Ober- und Dachgeschoss: je nach Gusto eine **3 - bis 4 ½ oder 5 ½-Zimmerwohnung** mit großem Balkon (ca. 140-170 m²): **Obergeschoß** mit Eingang/Flur, Abstellraum/Garderobe, Abstellraum (für Dusche /WC vorbereitet), Wohnzimmer mit großem Südwest-Balkon, Schlafzimmer, Zimmer (als Küche umbaubar). **Dachgeschoß** als großes Studio (ca. 90 m² Grundfläche / ca.56 m² nach „DIN“) mit Kaminofenanschluss. Hier wäre eine weitere Unterteilung ebenso möglich wie der Einbau einer Loggia und/oder einer Küche.

Objekt-Nr.	AH-0627-5
Anschrift:	88250 Weingarten
Baujahr:	1956 / Kompl.-Sanierung 2008-2015
Grundstück:	ca. 457 m ²
Wohnfläche:	Gesamt ca. 222 m ² + 79 m ² Nutzfl. (Keller); 8-9 Räume (EG/OG/DG)
Parken:	Garage + 1-2 Kfz-Stellplätze
Sonstiges:	Massivbauweise, Satteldach, Gas-Zentralheizung mit Solaranlage für Brauchwasser, Kunststoff-/Alu- Fenster mit elektr. Roll./Jalousien, Fassade und Dachsanierung, neue Elektrik und Sanitärinstallation, großer Balkon im OG, hochwertige Ausstattung, Parkett, Kabelanschluss für Radio/TV, aufwändig angelegtes Grundstück
Energie:	Energieausweis vorhanden!
Bezug:	nach Vereinbarung - ab Frühjahr 2020

Info-Tel. (0751) 370 678-12



**DAS
IMMOBILIEN
HAUS** GBR



Derzeit wird das Haus als **Einfamilienhaus** genutzt und ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss: Eingangs-/Dielenbereich im Wintergarten, große, offene Wohnküche (inkl. Einbauküche) mit Essbereich, Wohnzimmer, Gäste-/Arbeitszimmer mit eigenem Bad und WC.

Obergeschoss: 3 Schlafräume, großer Balkon, sehr (!) geräumiges Badezimmer mit WC

Dachgeschoss: offenes Studio, das derzeit als Wohn- und Schlafbereich genutzt wird. (Kaminofenanschluss vorhanden), eine Aufteilung in 2 separate Räume wäre möglich.

Untergeschoß: separater, überdachter Außeneingang in den Wasch-/Trockenraum, Heizraum, 3 Abstellräume

Der hochwertig angelegte Außenbereich mit überdachtem Sitzbereich ist von außen nicht einsehbar. Es gibt eine große Garage sowie 1-2 Kfz-Stellplätze. Die Garagenzufahrt ist durch eine elektrisch betätigte Schiebetoranlage gesichert.

Kaufpreis: EUR **795.000,00**

Maklerhonorar: 4,76% aus dem notariellen Gesamtkaufpreis

Objekt-Nr.: AH-0627-5
Anschrift: 88250 Weingarten
Baujahr: 1956 / Kompl.-Sanierung 2008-2015
Grundstück: ca. 457 m²
Wohnfläche: ca. 222 m² + 79 m² Nutzfl. (Keller);
6 ½ Zimmer (EG/OG/DG)
Parken: Garage + 1-2 Kfz-Stellplätze
Sonstiges: Massivbauweise, Satteldach, Gas-Zentralheizung mit Solaranlage für Brauchwasser, Kunststoff-/Alu-Fenster mit elektr. Roll./Jalousien, Fassade und Dachsanierung, neue Elektrik und Sanitärinstallation, großer Balkon im OG, hochwertige Ausstattung, Parkett, Kabelanschluss für Radio/TV, aufwändig angelegtes Grundstück
Energie: Energieausweis vorhanden!
Bezug: nach Vereinbarung
– ab Frühjahr 2020

Info-Tel. (0751) 370 678-12