EXPOSÉ

DAS IMMOBILIEN HAUS GBR

ZU VERKAUFEN

Großes Haus mit großem Grundstück!

1- bis 2-Fam.Haus in Top-Lage von Bad Waldsee-Reute

Großes Haus in „Top-Lage“ mit „Top-Grundstück“!

Dieses gepflegte Haus befindet sich in guter, ruhiger Lage am Ortsrand von Bad-Waldsee-Reute. In Reute, ein begehrter Teilwohnort von Bad Waldsee, ist die infrastrukturelle Versorgung u.a. mit Kindergarten, Grundschule, Bank, Tankstelle und einem neuen „NETTO“-Einkaufsmarkt vorhanden. Neben der Busanbindung sind Bad Waldsee mit dessen Teilorten wie auch Ravensburg, Aulendorf, Bad Schussenried oder Biberach sehr gut mit dem Auto erreichbar.

Ein „Highlight“ ist sicherlich das große, gleichermaßen natürlich wie pflegeleicht angelegte Gartengrundstück mit Pavillon/ Gartenhaus, Gewächshaus und kleinem Gartenteich. Es ist – mit altem Baumbestand wie auch freier Rasenfläche - schön eingewachsen und von außen kaum einsehbar.

Das Haus selbst, erbaut 1969/70, wurde laufend „in Schuss“ gehalten. 1973 wurde das Dachgeschoß ausgebaut und eine zusätzliche Doppelgarage errichtet. Der Wintergartenanbau (mit Beschattung durch eine Markise und Außenjalousien) erfolgte 1998, die moderne Photovoltaikanlage mit Batteriespeichersystem zusammen mit der Erneuerung des Daches (mit Aufdachdämmung) folgte im Jahr 2013.

Durch die leichte Hanglage wird das Hanggeschoß im „hinteren“ Bereich als Keller genutzt, der „vordere Bereich quasi „als Erdgeschoss“ als Wohnraum. Möglich durch einen separaten Zugang von außen, wurde dieser Bereich auch längere Zeit als Einliegerwohnung vermietet.

Objekt-Nr.	AH-0643
Anschrift:	88339 Bad Waldsee-Reute, Mühlbergring
Baujahr:	ca. 1969/70 / Wintergarten 1998; (Teil-)Sanierung sowie neues Dach + Photovoltaik 2013
Grundstück:	ca. 1.046 m²
Wohnfläche:	ca. 183 m² + Nutzflächen/Keller 7 ½ Zimmer (6 große Schlafzimmer)
Parken:	Garage im Haus + sep. Doppelgarage
Sonstiges:	Massivbauweise, Satteldach, Öl-Zentralheizung, Erdtank (15.000 l), Kaminofen, neuwertige Photovoltaik-Anlage (11,98 kW Peak) inkl. Batterie-speichersyst. mit Notstromv.(7,4 kW), gr. Wintergarten mit Beschattung, Kunststoff-Fenster mit Rollläden, großes Gartengrundstück mit Pavillon
Energie:	Energieausweis vorhanden!
Bezug:	**nach Vereinbarung** (wird gerade geräumt)

Info-Tel. (0751) 370 678-12

AH - Das Immobilienhaus GbR
Mittelöschstraße 3
88213 Ravensburg
www.ah-dasimmobilienhaus.de

Telefon: (0751) 370 678 10
Telefax: (0751) 370 678 11
E-Mail: info@ah-dasimmobilienhaus.de

IMMOBILIEN VERKAUF
DAS IMMOBILIENHAUS

DAS IMMOBILIEN HAUS GBR

Das Haus ist derzeit wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss: Eingangs-/Dielenbereich/Treppenhaus, Garderobe, separates WC, 2 Schlafzimmer, abgeschlossene Küche, großer Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und offenem Wintergarten (ca. 22 m²)

Dachgeschoss: 2 Schlafräume, Badezimmer (mit Waschbecken, Dusche + Badewanne, WC), 2-3 Abstellräume

Hang-/Untergeschoß: zusätzlicher separater Außeneingang mit Windfang, 2 Schlafzimmer, Waschraum (mit Dusche), Heizraum, 2 Kellerräume, Garage/Werkstatt

Mit „überschaubaren“ Maßnahmen ist es u.U. möglich, das Hanggeschoß - wie früher bereits geschehen - zu einer 1- bis 2-Zi.-Einliegerwohnung mit ca. 46 m² oder einem separaten Büro umzubauen.

Trotz des guten, gepflegten Zustands entspricht das Haus „baujahresbedingt“ im Innenbereich nicht immer dem aktuellen Zeitgeist. Diesbezügliche Renovierungsarbeiten sind daher ggfs. erforderlich.

Kaufpreis: mit Doppelgarage EUR **585.000,00**

Maklerhonorar: 4,76% aus dem notariellen Gesamtkaufpreis

Objekt-Nr.	AH-0643
Anschrift:	88339 Bad Waldsee-Reute, Mühlbergring
Baujahr:	ca. 1969/70 / Wintergarten 1998; (Teil-)Sanierung sowie neues Dach + Photovoltaik 2013
Grundstück:	ca. 1.046 m²
Wohnfläche:	ca. 183 m² + Nutzflächen/Keller 7 ½ Zimmer (6 große Schlafzimmer)
Parken:	Garage im Haus + Doppelgarage
Sonstiges:	Massivbauweise, Satteldach, Öl-Zentralheizung, Erdtank (15.000 l), Kaminofen, neuwertige Photovoltaik-Anlage (11,98 kW Peak) inkl. Batterie-speichersyst. mit Notstromv.(7,4 kW), gr. Wintergarten mit Beschattung, Kunststoff-Fenster mit Rollläden, großes Gartengrundstück mit Pavillon
Energie:	Energieausweis vorhanden!
Bezug:	**nach Vereinbarung** (wird gerade geräumt)

Info-Tel. (0751) 370 678-12

AH - Das Immobilienhaus GbR
Mittelöschstraße 3
88213 Ravensburg
www.ah-dasimmobilienhaus.de

Telefon: (0751) 370 678 10
Telefax: (0751) 370 678 11
E-Mail: info@ah-dasimmobilienhaus.de

IMMOBILIEN VERKAUF DAS IMMOBILIENHAUS