

Weingarten

# Elegante Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und Gartenparadies!

Objektnummer: 25258003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25258003
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
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	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	139.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.04.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Alternativ	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





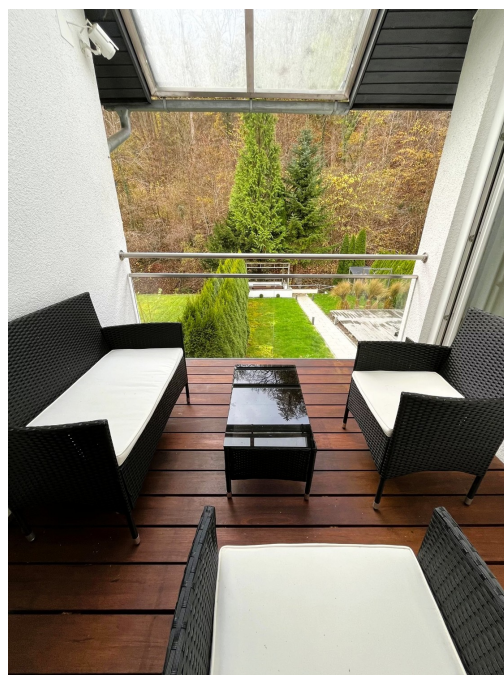
Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## 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

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 468 m<sup>2</sup> bietet Ihnen großzügigen Platz und eine durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen. Das im Jahr 1980 errichtete Haus befindet sich in einem neuwertigen Zustand, der auf umfangreiche Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen seit 2007 zurückzuführen ist. Dank der ruhigen und dennoch zentralen Lage bietet dieses Objekt eine hervorragende Kombination aus Komfort und Funktionalität. Die Immobilie verfügt über insgesamt neun Zimmer, die ausreichend Platz für Familien oder andere Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der offene Wohn- und Essbereich wurde dabei mit bodentiefen Fenstern versehen, die für lichtdurchflutete Räume sorgen. Zwei modernisierte Badezimmer mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen wie einer Eckbadewanne, einer Dusche und einem Bidet bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer, welches praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten schafft. Die Ausstattung des Hauses entspricht gehobenen Ansprüchen: Granitböden des Typs „Galaxy Star“ aus Indien, Türen und Zargen aus Buchenholz, Fußbodenheizung im Essbereich und elektrische Rollläden ergänzen das hochwertige Wohnerlebnis. Eine moderne Küche mit Granit-Arbeitsplatte und Markengeräten. Zwei Kamine sorgen für behagliche Wärme an kühlen Tagen. Das Haus wurde umfassend modernisiert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Im Jahr 2007 erfolgten unter anderem der Einbau von Kunststofffenstern (teilweise dreifach verglast), Dachfenstern, einer neuen Eingangstür sowie der Dachbodenausbau mit Dämmung. Zudem wurde die Grundrissgestaltung optimiert. Später kamen zusätzliche Verbesserungen hinzu, wie etwa die Installation einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung (2010), einer automatischen Heizsteuerung (2015) und einer Wasserenthärtungsanlage (2013). Die Heizungsanlage wurde zuletzt 2014 erneuert. Das Grundstück bietet zahlreiche Außenbereiche, darunter drei Balkone bzw. Terrassen, eine Natursteinterrasse mit elektrischer Markise sowie einen Grillplatz mit Pavillon. Der Garten ist sorgfältig angelegt und verfügt über einen direkten Zugang zur Scherzach, wodurch sich weitere Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Eine integrierte Sauna im Untergeschoss und ein Whirlpool im Gartenbereich komplettieren das Angebot. Das Haus bietet zusätzlich eine Garage und vier Außenstellplätze. Eine lokale Alarmanlage sorgt für Sicherheit. Aufgrund der Aufteilung besteht zudem die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung abzutrennen. Die Immobilie ist ideal für Interessenten, die eine hochwertige und moderne Doppelhaushälfte in zentraler, dennoch ruhiger Lage suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um die Immobilie persönlich kennenzulernen und die vielfältigen Möglichkeiten zu entdecken.

Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
  - Solaranlage
  - Zwei Kamine
  - Gas Zentralheizung
  - Sauna / Whirlpool
  - Grillplatz mit Pavillon
  - Hochwertige Markenküche mit Granit Arbeitsplatte
  - Elektrogeräte von Bosch
  - Feinstein Rauputz
  - Granitböden "Galaxy Star" aus Indien (4 Tonnen)
  - Kunststofffenster von Veru und Velux - teilweise mit Sprossen
  - Fußbodensteuerung im Essbereich
  - Überdachter Balkon mit Blick Richtung Scherzach
  - Türen und Zargen aus Buchenholz
  - Lokale Alarmanlage
  - Elektrische Rollläden im Wohnbereich und bei den Dachfenstern
  - Parkett
  - Modernes Badezimmer mit deckenhohen Wandfliesen, Eckbadewanne, Dusche, Bidet,
  - Edelstahlgeländer mit verziertem Milchglas
  - Ankleidezimmer angrenzend zum Elternschlafzimmer
- Folgende Sanierungen wurden vorgenommen:
- Terrasse auf Garage
  - Terrassenerweiterung im Garten
  - 2015 Automatische Heizsteuerung (Tado), auch mit dem Handy bedienbar
  - 2014 Neue Heizanlage Vaillant
  - 2013 Wasserenthärtungsanlage
  - 2011 Sauna mit Panoramablick
  - 2010 Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
  - 2010 Grillplatz mit Zugang zur Scherzach
  - 2008 Küche
  - 2008 Gartenanlage, Terrasse
  - 2007/2008 Böden, Wände, Treppen, Türen
  - 2007 Verbesserungen der technischen Ausstattungen, Steckdosen, Lichtauslässe, LAN und Fernsehanschlüsse
  - 2007 Eingangstüre
  - 2007 Balkonerneuerung

- 2007 Bäder und Sanitäreinrichtungen
- 2007 Einbau von bodentiefen Fenstern im Wohnbereich
- 2007 Einbau von Dachfenstern
- 2007 Kunststofffenster Velux und Veru teilweise 3 fach Verglasung
- 2007 Bühnenöffnung
- 2007 Dachdämmung 15 cm
- 2007 Zimmerausbau im Untergeschoss
- 2007 Einbau von Gaupen
- 2007 Einbau Kamin
- 2007 wurde eine Grundrissverbesserung vorgenommen



Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Alles zum Standort

Weingarten ist eine belebte Hochschulstadt, die sich nördlich von Ravensburg befindet. Alle Dinge für den täglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Nähe. Von zahlreichen Supermärkten über alle Schulen bis hin zur Hochschule fehlt es hieran nichts. Auch verkehrstechnisch ist diese architektonisch wertvolle Kulturstadt gut gelegen. Geografisch liegt Weingarten etwa 30 Minuten von Friedrichshafen, Lindau, Wangen, Biberach und Markdorf entfernt. Mit der Anbindung an die zweispurige B30 ist man überall im Nu. Auch die große Universitätsstadt Ulm erreicht man in weniger als einer Stunde. Die Nachbarländer Schweiz und Österreich sind in etwa 50 Minuten Autofahrt mühelos über die B31 bzw. A96 zu erreichen. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Friedrichshafen und ist ca. 25 km entfernt. Der Wirtschaftsstandort Weingarten / Ravensburg mit seinen vielen großen und kleinen, nationale und internationale Firmen wie das Maschinenbau – Unternehmen Schuler, CHG Meridian AG, Vetter, Omira, Ravensburger Spiele und dem dazugehörigen Freizeitpark sind nur eine kleine Auswahl bedeutenden, hier ansässigen Arbeitgebern. In punkto Freizeitangebote bietet Ihnen Weingarten und dessen Umgebung eine große Vielfalt. Durch die Nähe zur Bodensee-Allgäu Region ist von Angeln über Wandern, mountainbiken, Reiten und Wassersportfans alles geboten. Von Kunst und Kultur, Konzerten und Theateraufführungen über kulinarische Leckerbissen bis hin zu traditionellen Festen wie etwa dem weit über die Grenzen bekannte Ravensburger "Rutenfest" bittet Ihnen das Schussental vielseitige Möglichkeiten für schöne und abwechslungsreiche Abende. Auch zahlreiche Sportvereine zieren das Weingartner Stadtbild wie zum Beispiel der bekannte Handballverein, der in der Oberliga spielt. Weingarten verbindet alle Vorteile einer belebten Mittelstadt, mit der idealen Lage inmitten einer beliebten Urlaubsregion.

Objektnummer: 25258003 - 88250 Weingarten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2025. Endenergieverbrauch beträgt 139.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistersauszugs, 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 Ravensburg  
E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)