

Fronreute

# Liebevoll gestaltetes Doppelhaus mit idyllischem Naturblick

Objektnummer: 24258001



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

**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 470 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Auf einen Blick

Objektnummer	24258001	Kaufpreis	419.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1934	Nutzfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	185.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie





Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie





Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

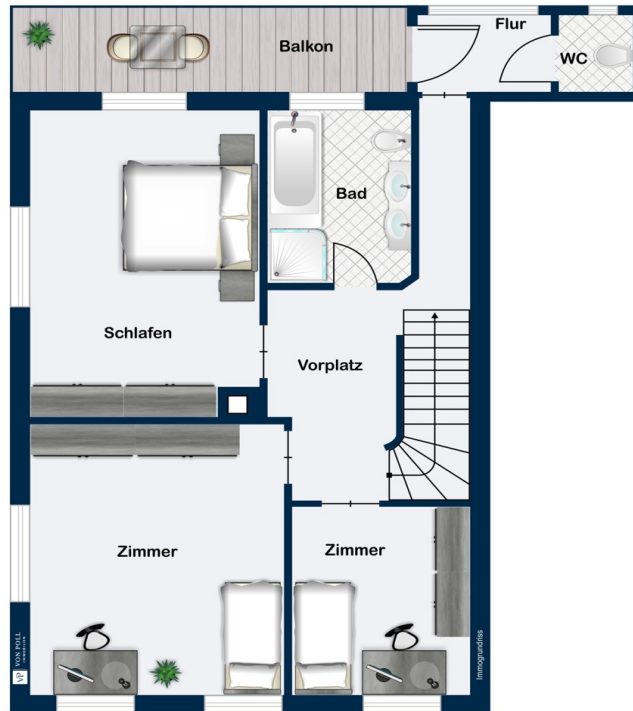
## Die Immobilie

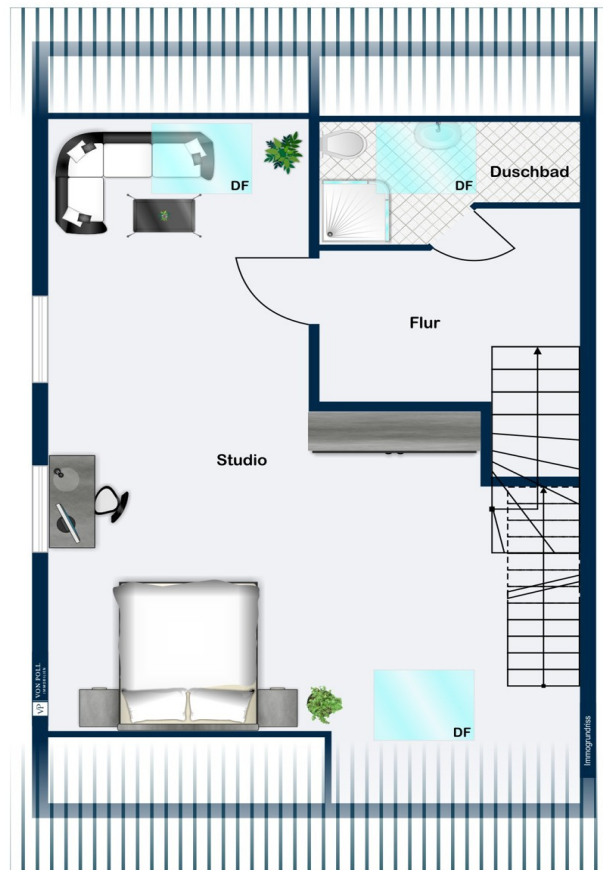


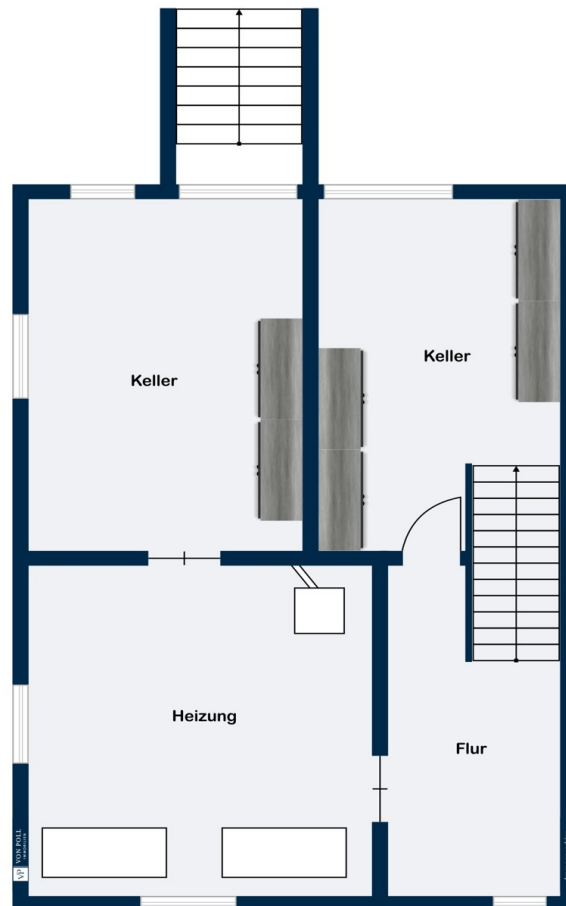
Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1934 mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 470 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2024 modernisiert. 2012 wurde das DG komplett saniert und ausgebaut. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss führt zu einer großzügigen Wohn-/Essküche. Von hier aus gelangt man in den idyllischen Garten mit einem großen Gartenschuppen für zusätzlichen Stauraum. Auf dieser Ebene befinden sich auch zwei weitere helle Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Im ersten Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der große Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick ins Grüne genießen können. Das 2012 neu ausgebaute Dachgeschoss beherbergt ein Studio mit einem offenen Wohn- und Essbereich sowie einer offenen Küche und einem separaten Duschbad. Ein schöner Schwedenofen sorgt hier für zusätzliche und wohlige Wärme und verleiht ein gemütliches Wohlbefinden. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ofenheizung und eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine große Abstellfläche über der Doppelgarage, die ausreichend Platz für Vieles bietet. Insgesamt besticht diese Doppelhaushälfte durch ihre großzügige Raumgestaltung, den gepflegten Zustand sowie den idyllischen Garten mit Gartenschuppen. Die Lage bietet Ruhe und Erholung, während Sie gleichzeitig eine gute Anbindung zu den umliegenden Ortschaften haben. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit viel Platz und einer grünen Umgebung sind. Ein Mehrgenerationenkonzept lässt sich hier wunderbar realisieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Doppelhaushälfte.

Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Alles zum Standort

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einem Teilort der idyllischen Gemeinde Fronreute, einer charmanten ländlichen Region im Landkreis Ravensburg, Baden-Württemberg. Diese Gegend zeichnet sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung aus, die eine hohe Lebensqualität bietet. Umgebung und Infrastruktur: Der Teilort liegt eingebettet in eine malerische Landschaft, umgeben von Feldern, Wiesen und Wäldern. Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Trotz der ruhigen Lage ist Fronreute verkehrstechnisch gut angebunden. Die nächstgelegene größere Stadt, Ravensburg, ist nur etwa 15 Kilometer entfernt und bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote sowie medizinische Versorgung. Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz ist günstig. Die Bundesstraße B30 ist schnell erreichbar und verbindet Fronreute mit den umliegenden Städten und Gemeinden. Der Bahnhof in Mochenwangen bietet gute Verbindungen mit der Bodo-Bahn an und Ravensburg bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm, Friedrichshafen und München, was Pendlern eine bequeme Anbindung an die Metropolregionen ermöglicht. Bildung und Betreuung: In Fronreute und den umliegenden Gemeinden gibt es mehrere Kindergärten und Schulen, die eine gute Betreuung und Bildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten. Weiterführende Schulen und ein breites Bildungsangebot finden sich in Ravensburg und Weingarten. Freizeit und Erholung: Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Sportvereine, Spielplätze und Reitmöglichkeiten. Für Kulturinteressierte bietet sich ein Besuch der historischen Altstadt von Ravensburg oder des Klosters Weingarten an. Der Bodensee, der nur etwa 30 Kilometer entfernt ist, lädt zu Ausflügen und Wassersportaktivitäten ein. Wirtschaft und Arbeitsmarkt: Fronreute und die umliegenden Gemeinden haben eine stabile wirtschaftliche Struktur, geprägt von mittelständischen Unternehmen und landwirtschaftlichen Betrieben. In der nahegelegenen Stadt Ravensburg sind zudem zahlreiche große Arbeitgeber ansässig, darunter Unternehmen aus der Maschinenbau-, Elektronik- und Gesundheitsbranche. Fazit: Der Teilort in Fronreute bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Landleben und guter Anbindung an städtische Infrastrukturen. Die Lage ist ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die eine hohe Lebensqualität in einer harmonischen Umgebung suchen.



Objektnummer: 24258001 - 88273 Fronreute

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 185.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24258001 - 88273 Fronreute

## 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)