

Fronreute

# Liebevoll gestaltetes Doppelhaus mit idyllischem Naturblick

Número da propriedade: 24258001



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

PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 163 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 470 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## Numa vista geral

Número da propriedade	24258001
Área	ca. 163 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1934
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	419.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 177 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

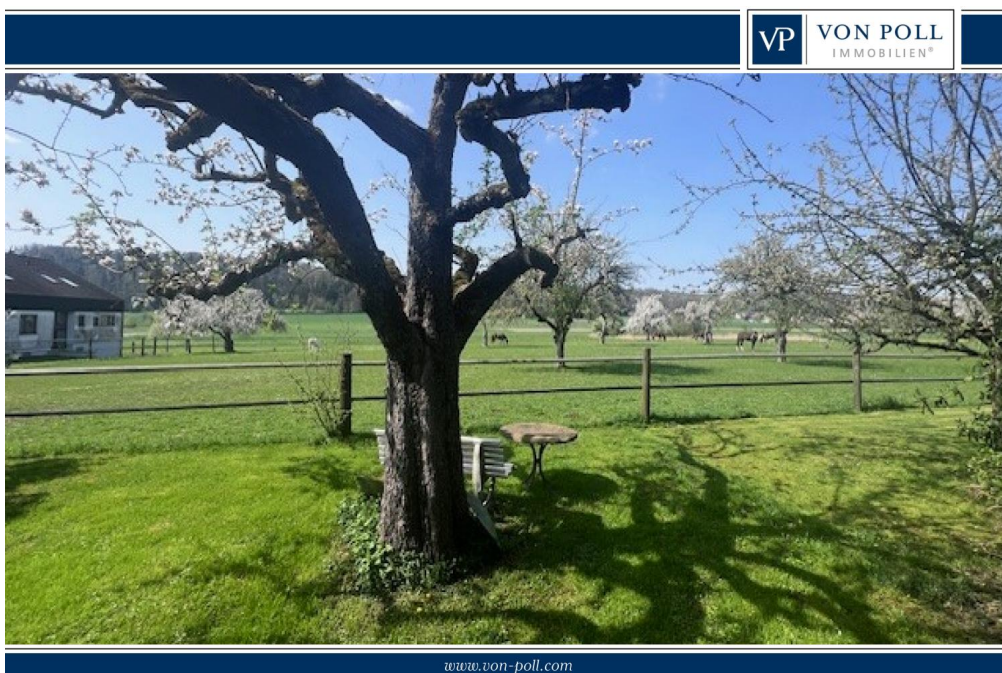
Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	185.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.03.2028	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1934

Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



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



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel





Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel





Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## O imóvel



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

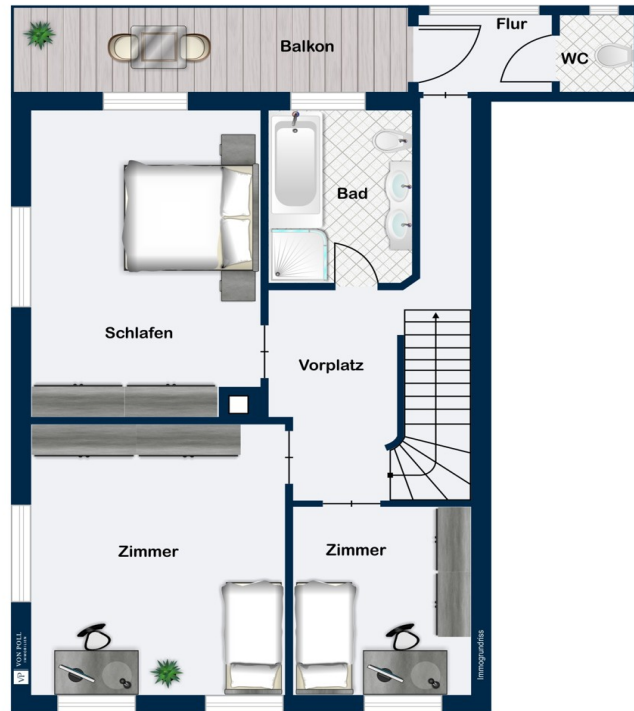
## O imóvel

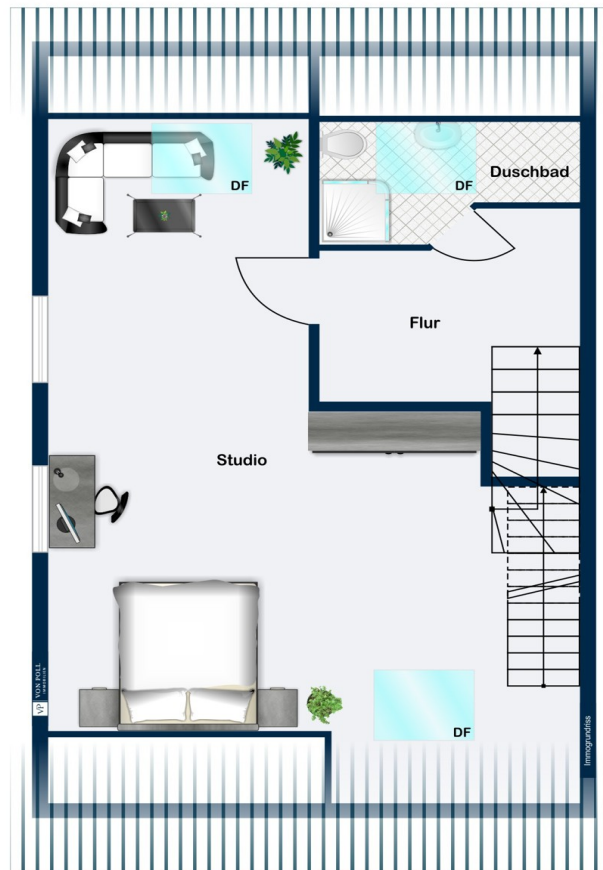


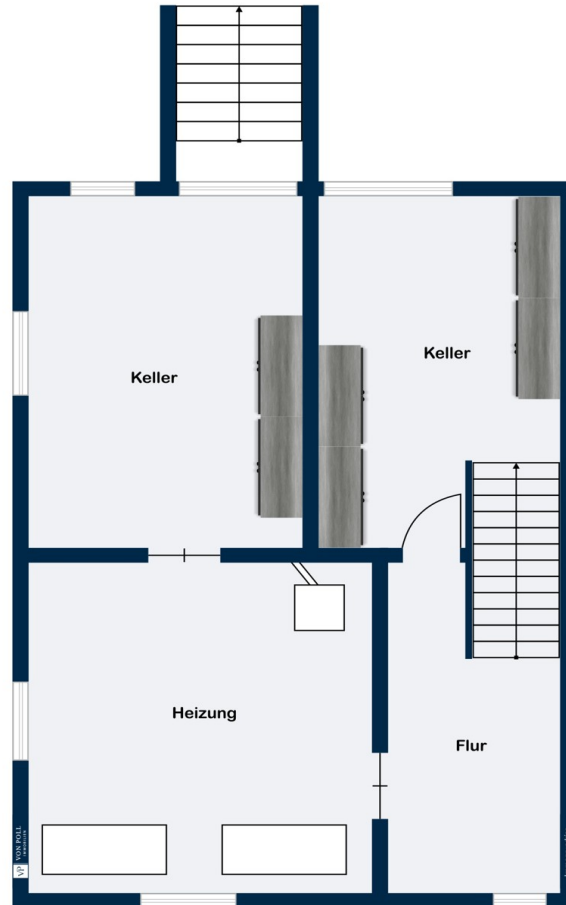
Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24258001 - 88273 Fronreute

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1 Ravensburgo  
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)