

Immobilien Seegerer: Kernsaniertes, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objekt: 00060 • 88131 Lindau (Bodensee) / Oberreitnau
1.950.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	00060
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Obere Sonnhalde
Hausnummer	2
PLZ	88131
Ort	Lindau (Bodensee) / Oberreitnau
Wohnfläche	ca. 270 m ²
Nutzfläche	ca. 400 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.250 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	4 Freiplätze à 5.000,00 € (Kauf) 3 Garagen à 15.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	1976
Zustand	Saniert
Baujahr lt. Energieausweis	2002
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	1.950.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Stellplatzkaufpreis	65.000,00 €

Beschreibung

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim für die ganze Familie!

Verkauft wird ein wunderschönes, kernsaniertes, freistehendes Einfamilienhaus im Stadtteil Lindau-Oberreitnau.

Das Haus besteht aus einem großzügigen Haupthaus und einer Einlieger- bzw. Ferienwohnung. Die Wohnfläche des Hauses beläuft sich auf ca. 210 m² sowie weitere ca. 60 m² die Wohnfläche der abgetrennten Einlieger- bzw. Ferienwohnung.

Es umfasst ein Grundstück mit einer Größe von ca. 1.250 m², davon ca. 800 m² Gartenanteil. Die Nutzfläche beträgt ca. 400 m².

Das Haupthaus beginnt im ersten Geschoss, da der Eingang vom Erdgeschoss aus über eine Treppe etwas höher liegt.

Neben dem großzügigen Eingangsbereich befinden sich hier eine Küche mit neuer, großer Einbauküche, anschließend ein ca. 54 m² großer Wohn- und Essbereich sowie ein Gäste WC mit Dusche.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbad mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne, einem WC sowie einer ebenerdigen, freistehenden Regendusche.

Ein großer Hobbyraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein weiterer Kellerraum liegen im Untergeschoss des Haupthauses. Dieser Bereich ist auch durch einen zusätzlichen Eingang über den Garten erreichbar. Von den Garagen aus gelangen Sie direkt ins Haupthaus und in die Kellerräume.

Die separierte, vollmöblierte Einlieger- bzw. Ferienwohnung verfügt über einen großen Wohnbereich mit offener Einbauküche, ein Tageslichtbadezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche sowie ein Schlafzimmer. Zur Einlieger- bzw. Ferienwohnung gelangen Sie über eine Außentreppe. Der Bereich vor der Wohnung ist gleichzeitig ein großzügig geschnittener Balkon. Des Weiteren gibt es für die Ferienwohnung direkt vor dem Treppenaufgang einen eigenen Stellplatz.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im wunderschönen, grünen Stadtteil Lindau-Oberreitnau. Für Familien eine geradezu ideale Wohngegend.

Schnell erreicht man in der Umgebung diverse Freizeitziele sowie kleine (Bade-)Seen und zahlreiche Grünflächen. Wunderschöne Fahrradstrecken warten auf Ihre Erkundung!

Es gibt eine sehr gute Anbindung nach Lindau, der Stadtbus ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar und fährt von hier alle 30 Minuten in die Stadt.

In Oberreitnau gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule sowie mehrere Restaurants mit gemütlichen Biergärten. Auch ein kleines Lebensmittelgeschäft mit einem Bäcker ist am Marienplatz in 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Ärzte und eine Apotheke sind im Dorf. Darüber hinaus diverse Banken sowie ein 24-Stunden-Hofladen eines Biobauern.

Oberreitnau hat ein eigenes Freibad, einen großen Sportplatz, einen Spielplatz, einen Tennisplatz sowie einen Pferdehof.

Von Oberreitnau aus gibt es ebenfalls eine stündliche Busanbindung mit dem RBA über Achberg und Neuravensburg richtung Wangen.

Außerdem ist eine Wiederinbetriebnahme des Bahnhofs in Oberreitnau für 2021 geplant.

Ausstattung Beschreibung

Das Haus wurde 1976 erbaut und von 2018 bis 2020 kernsaniert.

Folgende Arbeiten wurden bei den Renovierung bis 2020 vorgenommen:

- In allen Wohnbereichen wurde Eichenparkett verlegt, in der Ferienwohnung Laminat
- Feuchtigkeitsregulierender und schimmelhemmender Kalkputz im ganzen EG
- Deckenheizung im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Badezimmer im Obergeschoss mit hochwertigen Sanitäranlagen und Armaturen
- Neue Wasserleitungen und Elektroleitungen mit neuen FI-Schutzschaltern Typ A
- Markisen an allen drei Balkonen
- Neue Dachfenster wurden eingebaut
- Die Wände im Obergeschoss sind aus ökologischem Material und mit feuchtigkeitsregulierendem Lehm verputzt sowie teilweise mit Lehmfarbe bestrichen.

Im Haus gibt es drei Garagen mit einer Sonderhöhe von 3,25 m bis 3,45 m.

Dank der außergewöhnlichen Sondermaße können hier 4 bis 6 Autos Platz finden oder aber sogar

1 bis 2 Boote.

Die Garagendecke wurde nach neuester Brandschutzverordnung saniert.

Drei Weitere Frestellplätze finden sich auf dem Hof sowie ein weiterer vor der Ferienwohnung.

Weitere Ausstattungsdetails:

- Geräteschuppen und Gartenhäuschen
- Schornstein für Feueröfen vorhanden; Kaminofen kann nachgerüstet werden
- Gasheizung aus dem Jahr 2002
- Betonziegel mit einer 12cm Dämmung auf dem Dach
- Zisterne mit ca. 8.000 Litern Volumen
- Wasserentkalkungsanlage
- Abstellraum, Waschraum und Hobbyraum im Keller
- Eine große, moderne Küche mit Kochinsel (Bora Induktionskochfeld mit integriertem Dampfabzug, Backofen mit Selbstreinigungsfunktion von Siemens, großer Siemens Kühlschrank, Siemens Spülmaschine) und viel Stauraum (auch ein Apothekerschrank). Außerdem hat man von hier aus Zugang zum Balkon
- Internetgeschwindigkeit bis zu 100 Mbits

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass im Zuge einer Kontaktaufnahme/Exposéanfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse erforderlich sind. Darüber hinaus bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir bei ernsthaftem Interesse an einer Besichtigung vorab eine Finanzierungsbestätigung oder einen Liquiditätsnachweis benötigen.

Die Höhe der Provision richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Provision, welche sich aus dem tatsächlichen, notariell beurkundeten Kaufpreis errechnet, regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttoprovision unterliegt einer Anpassung bei Änderung des Steuersatzes.

Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Immobilien Seegerer GbR und ihre Beauftragten erhält/erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).



Der Maklervertrag mit uns oder durch uns Beauftragte kommt mit der Inanspruchnahme unserer Tätigkeit als Makler oder durch eine schriftliche Vereinbarung auf der Grundlage dieses Exposés und seiner Bedingungen zustande und/oder die Unterschrift des Suchkundevertages.

Sämtliche Angaben in diesem Exposé basieren auf uns erteilten Informationen. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keinerlei Haftung übernehmen.

Im Rahmen Ihrer Anfrage und ausschließlich für diesen Zweck werden Ihre personenbezogenen Daten von uns verarbeitet, vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben. Weitere Informationen über die Datenverarbeitung können Sie unter folgendem Link einsehen: <http://www.immobilien-seegerer.de/datenschutzerklaerung/>.

Gerne können Sie uns telefonisch oder per E-Mail kontaktieren und auf Wunsch einen Gesprächstermin vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie!

Impressionen



Flur im Eingangsbereich



Eingang



Badezimmer unten



Küche



Küche



Balkon vor Küche



Balkon vor Küche



Essbereich im Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppenaufgang



Flur OG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3



Schlafzimmer 1



Badezimmer oben



Badezimmer oben



Vogelperspektive gesamtes Grundstück



Hausansicht von oben



Hausansicht 1



Hausansicht 2



Hausansicht 3



Hausansicht 3



Hausansicht 4



Gartenbereich



Eingangsbereich



Balkon vor Eingangsbereich



Hofbereich



Ansicht Garagen



Garage 1



Garage 2



Kellerraum 1



Wasch- und Trockenraum



Kellerraum 2



Hobbyraum



FeWo-Treppenaufgang



FeWo-Terrasse



FeWo-Eingang



FeWo-Wohnbereich



FeWo-Wohnküche



FeWo-Schlafcouch



FeWo-TV



FeWo-Offener Wohnbereich



FeWo-Schlafzimmer



FeWo-Esstisch



FeWo-Badezimmer



FeWo-Dusche



FeWo-Bonsai

Grundriss



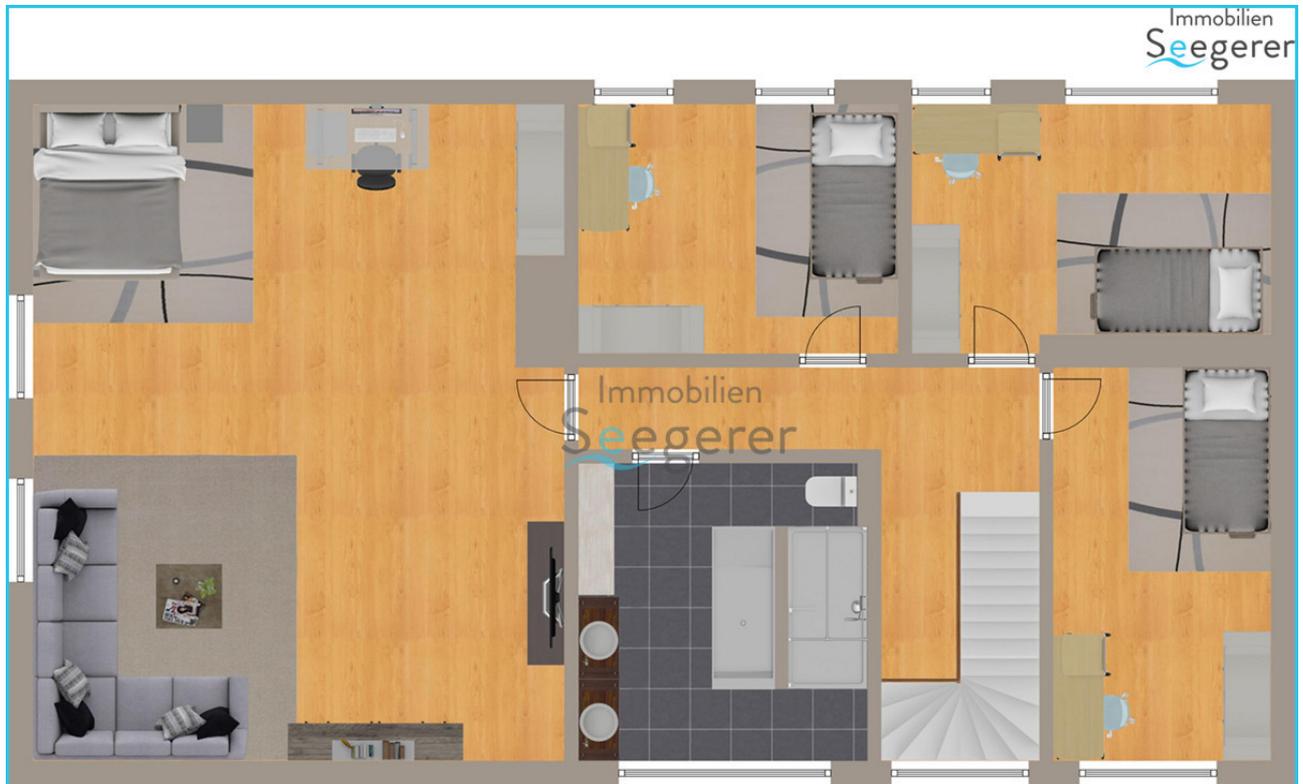
GR Außenbereich



GR Erdgeschoss



GR Kellergeschoss

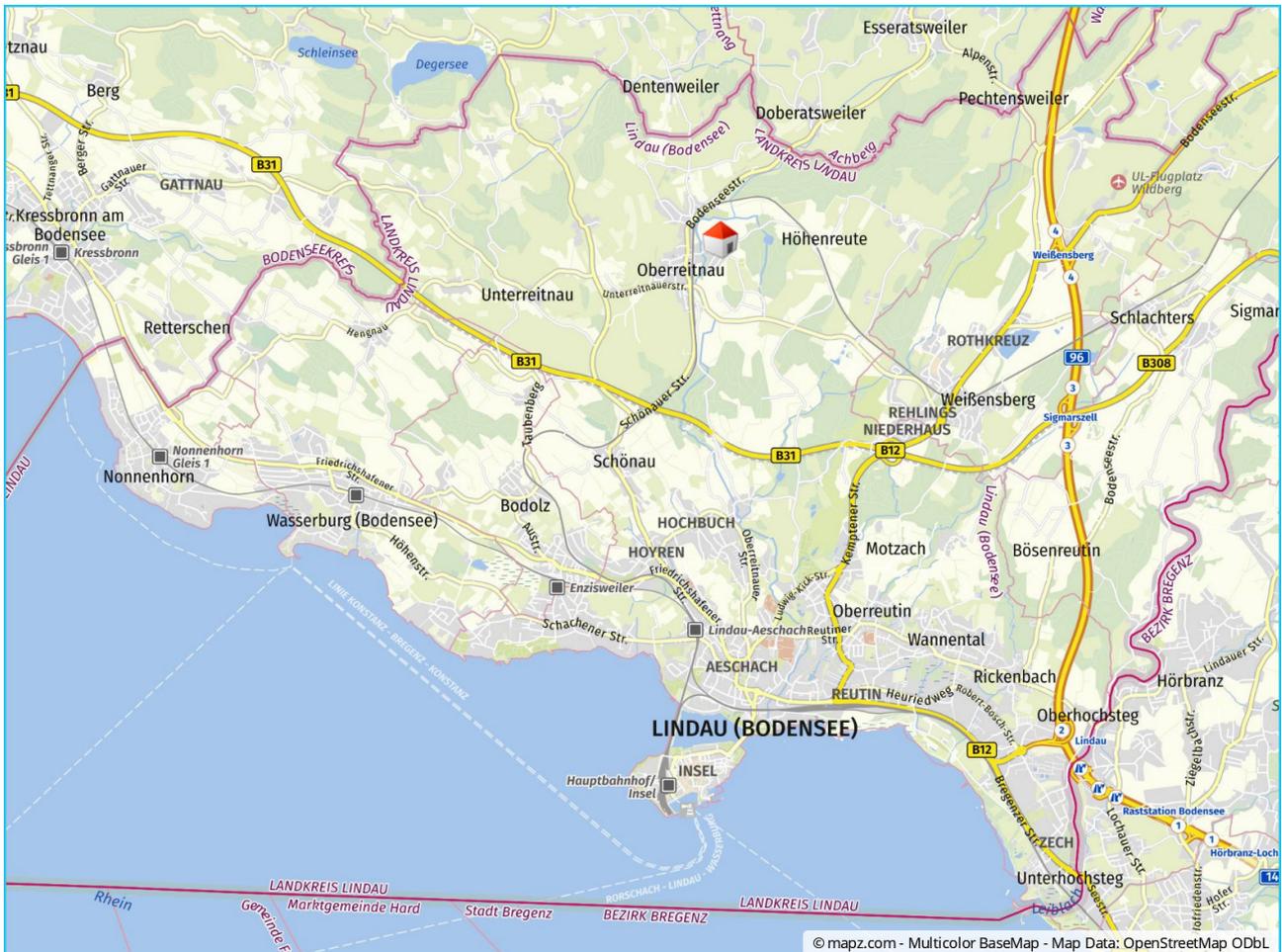


GR Obergeschoss



GR Ferienwohnung

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Ihr Ansprechpartner

Herr Iosif Tassoulis
Immobilien Seegerer GbR
Bahnhofplatz 8
88131 Lindau

Telefon: 08382/942373

Mobil: 0151 4286 7427

E-Mail: info@immobilien-seegerer.de

Web: seegerer.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immobilien Seegerer GbR • Bahnhofplatz 8 • 88131 Lindau
Tel.: +49 8382 942373 • Mobil: • Fax: +49 08382 942374
info@immobilien-seegerer.de • www.immobilien-seegerer.de