

# EXPOSÉ

Attraktives Generationshaus (2 FH), zwei großen Garagen und schöner Fernsicht, in ruhiger Ortsrandlage!



## ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus  
Adresse: 88630 Pfullendorf / Aach-Linz  
Baujahr: 1992  
Zimmerzahl: 6,5  
Wohnfläche (ca.): 179 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 163 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 508 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 579.000,-**

## ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010  
Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	88630 Pfullendorf / Aach-Linz
Baujahr	1992
Zimmerzahl	6,5
Wohnfläche (ca.)	179 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	163 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	508 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	579.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	145 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

## Objektbeschreibung:

Freistehendes und großzügiges Einfamilienhaus mit ELW im Dachgeschoss in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage in Aach-Linz, mit gemütlichem Grundstück.

Mehrere Außenstellplätze, eine sehr große Doppelgarage (ca. 59 qm) mit

Holzlager und elektrischem Thor, eine weitere geräumige Garage mit Werkstatt (ca. 34 qm), bieten viel Platz für Ihre Fahrzeuge.

Das großzügige Generationshaus wurde 1992 in massiver-Bauweise erbaut.

Die Hauptwohnung im OG verfügt über 3,5 Zimmer (Wfl. ca. 99 qm), inkl. off. Wohn-Essbereich mit Kachelofen und Zugang zum beheizbaren Wintergarten und zur sonniger Terrasse mit gemütlicher Sitzecke. Die Küche mit moderner EBK, ein Speisekammer und die große Diele befinden sich auf der gleichen Ebene. Zum modernen Bad mit Dusche und WC und zu dem Schlaf-, und Kinderzimmer führt eine kurze Treppe (Treppenlift ist vorhanden) nach oben.

Das Dachgeschoß, als Einliegerwohnung (Wfl. ca. 67 qm) teilt sich wie folgt auf:

off. Wohn-Essbereich (mit EBK) und mit Zugang zum Süd-Ostbalkon, geräumiges Schlafzimmer ebenfalls mit Balkonzugang, das lichtdurchflutete Bad (mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC), sowie das Büro oder Kinderzimmer eignen sich optimal für die große Familie.

Der schön angelegte Garten bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, ob für Familien mit Kinder oder für die Erholung. Hier wohnen Sie wo andere Urlaub machen, in der Ferienregion nördlicher Bodensee, am Ortsrand von Aach-Linz. Die wunderschöne Fern- und Alpensicht ist nur zum Genießen.

Ob als Generationshaus oder sep. Büro, Ferien- oder Mietwohnung im DG, hier haben Sie viele Nutzungsvarianten zur Auswahl. Im Erdgeschoß ist außerdem noch ein beheizbarer Hobbyraum vorhanden.

Im Erdgeschoss befinden sich: Technikraum mit Öllager (2 x 2.500 L Tank), Keller (ca. 13,50 qm), Abstellraum (dient auch zur Aufnahme der Waschmaschine).

Die Wohnflächen, wie der Hobbyraum (ca. 15 qm) im EG und der als Abst.-Raum (ca. 19 qm) gekennzeichnete Fläche im DG, wurden zusätzlich ausgebaut. Diese Flächen sind bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt worden und ergeben insgesamt die ca. 179 qm.

Die Immobilie liegt am Ortsrand mit wunderbarem Fernsicht nach Süden. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m entfernt.

## Ausstattung:

- + Satteldach
- + Photovoltaikanlage ( Stromerzeugung, Bj 2021), Neupreis 18.000.-EUR
- + Solaranlage (Warmwasser Zubereitung, Bj. 2015)
- + Holzfenster mit Rolläden
- + Wintergarten (Kunststofffenster mit elektr. Jalousie und Deckenleuchten)

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



- + Fußbodenheizung (Wintergarten)
- + Öl-Zentralheizung (WOLF)
- + Kachelofen im Wohnzimmer, OG
- + Bodenbeläge: Parkett, Fliesen und Laminat
- + Wände teilw. Putz und Tapeten
- + Holzdecken (sichtbares Gebälk)
- + Kabelanschluss
- + Erdkabel-Installation (z.Zt. laufen die Bauarbeiten)
- + Starkstromanschluss (in beiden Garage)
- + sonnige Terrasse im OG und Balkon im DG
- + pflegeleichter Garten

Das gesamte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist bezugsfertig. Mit kleineren Schönheitsreparaturen erschaffen Sie Ihre Familien-Oase!

Für Gewerbebetreiber ist ebenfalls interessant (Wohn-Mischgebiet).

Wir hoffen mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Lagebeschreibung:

Pfullendorf liegt mitten im herrlichen Linzgau zwischen Donautal und Bodensee. Die Doppelgemeinde Aach-Linz liegt ca. 5 km von Pfullendorf entfernt in Richtung Überlingen ca. 20 km.

Die Ferienregion Nördlicher Bodensee, ein touristischer Zusammenschluss der Orte Wilhelmsdorf, Ostrach, Illensee, Wald und Pfullendorf, bietet darüber hinaus eine ganze Reihe an Sehenswürdigkeiten, Aktivitäten und Erlebnissen in herrlicher Natur. Weitläufige Riedgebiete, zahlreiche Streuobstwiesen, idyllische Seen und ein atemberaubender Ausblick auf die Alpen und den Bodensee warten darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Von hier aus schweift Ihr Blick weitläufig über die Wälder und Felder des Linzgaus. Bei günstiger Wetterlage reicht der Blick, bis an die Ausläufer des Bodensees und die Schweizer Alpen (Säntismassiv).

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt heute gänzlich über die Busverbindung Pfullendorf-Überlingen im Bodensee-Oberschwaben Verkehrsverbund (bodo).

## Sonstiges:

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

## Objektbilder:



Nord-West Ansicht



Süd-Ost Ansicht

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



Windfang, EG



Küche mit EBK, OG



Treppenhaus, OG



Schlafzimmer, OG



Wohnbereich, OG



Südansicht

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



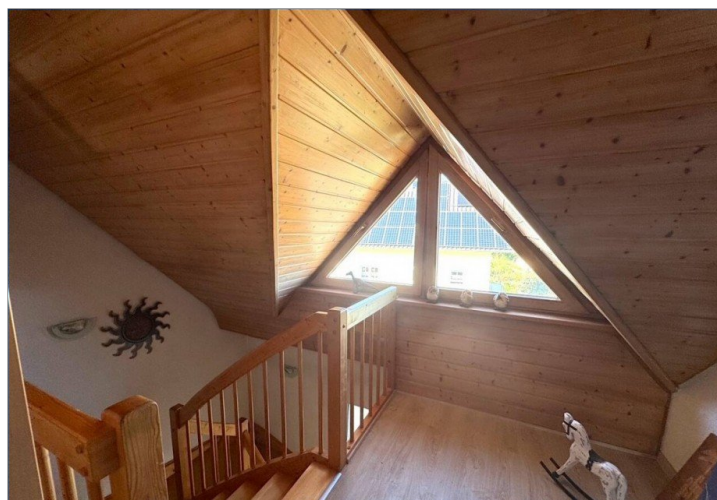
Terrasse



Garten



Außenzugang



Treppenhaus im DG



Süd-Ost Ansicht



Flur, DG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



off. Küche, DG



Fernblick (Alpensicht)



EBK, DG



Bad, DG



off. Wohn-Essbereich, DG



Schlafen, Ansicht 1, G

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



Schlafen, Ansicht 2 im DG



Hobbyraum, EG



Zimmer, DG



Technikraum, EG



Ausblick



Straßenansicht

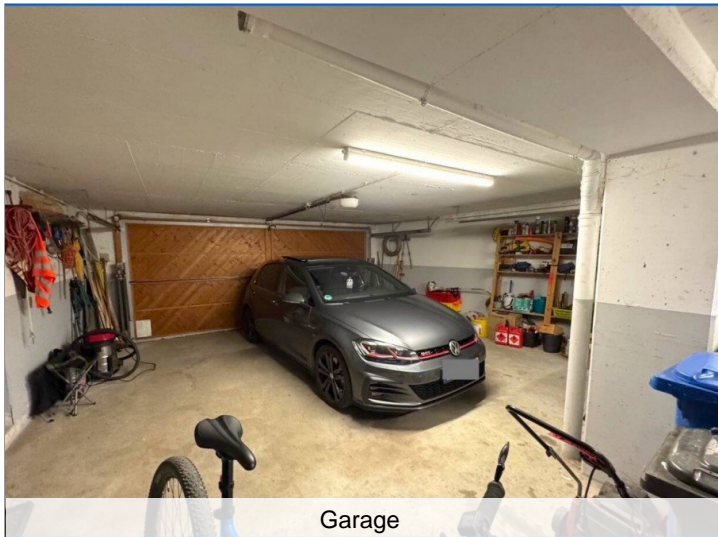
# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



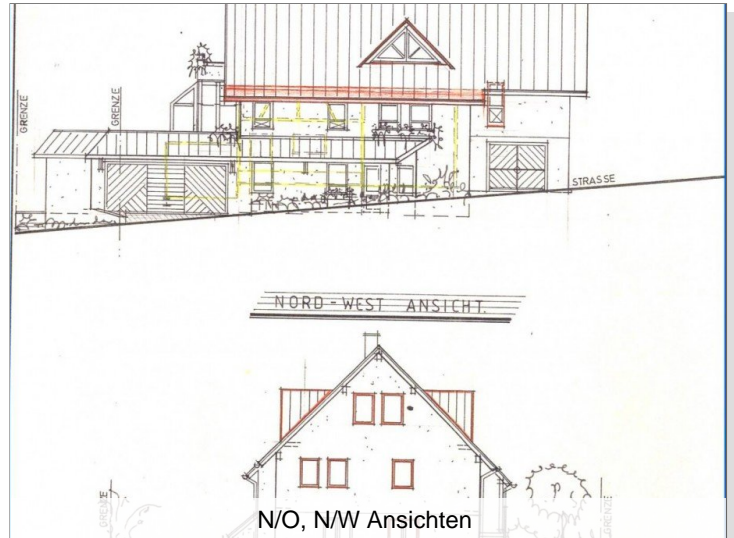
Garage, rechts am Haus



Garage



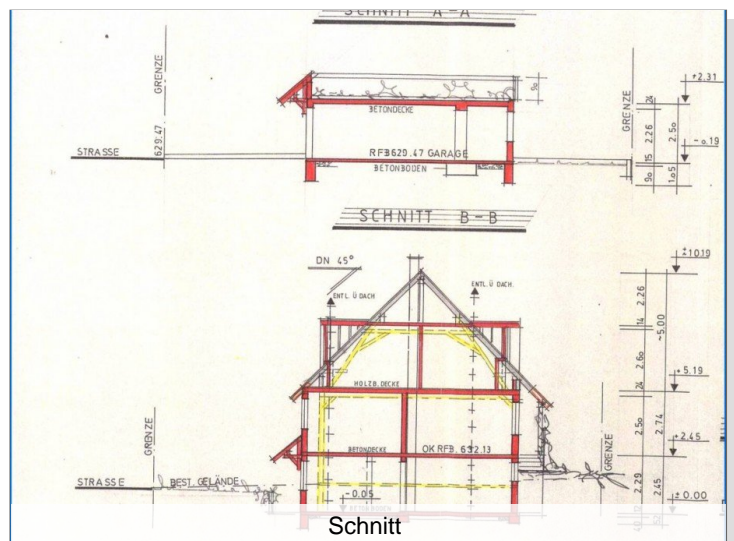
Vorgarten, Garage



N/O, N/W Ansichten



S/W, S/O Ansichten

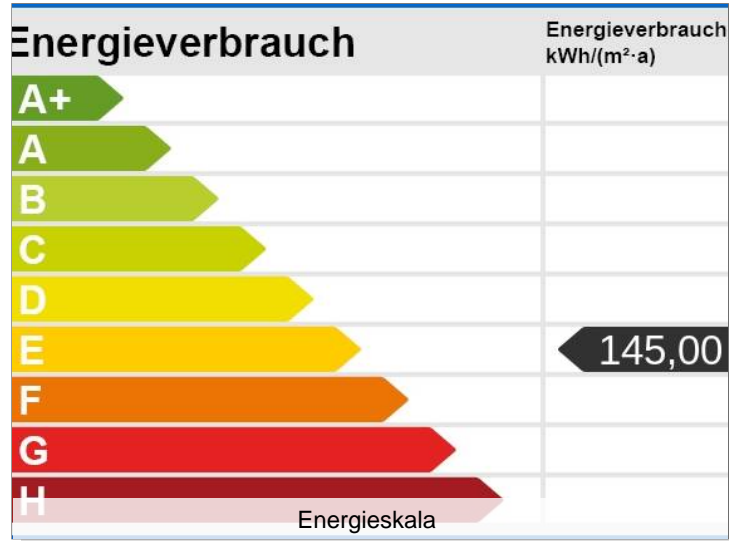


Schnitt

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

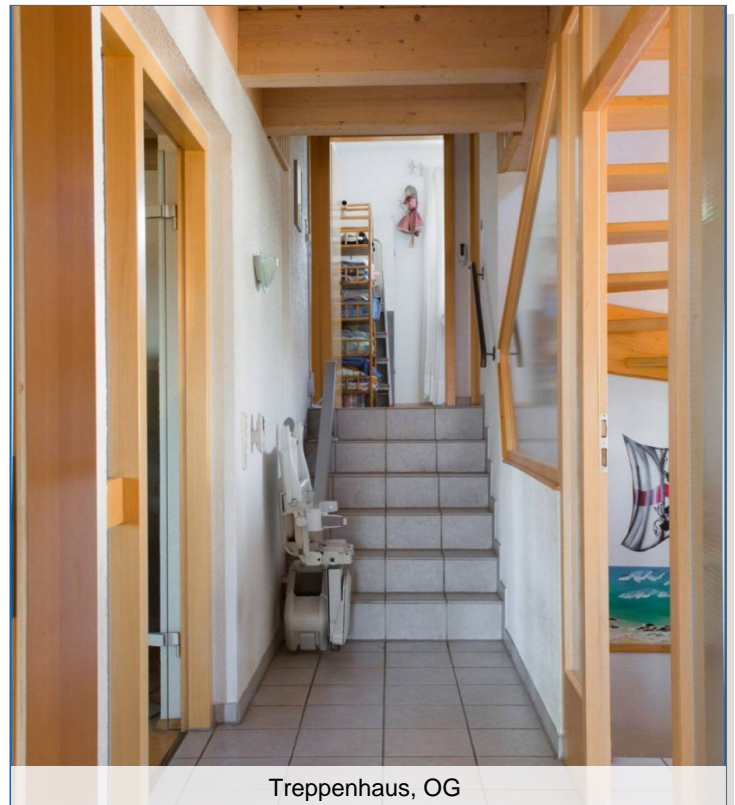
- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



Eingang



Eingangsbereich



Treppenhaus, OG

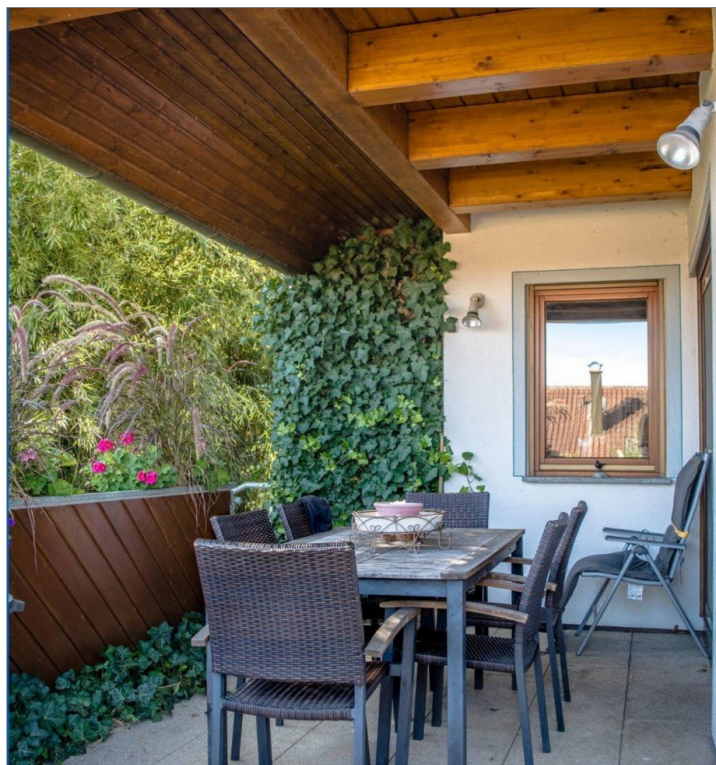
# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



Bad mit Dusche



sonnige Terrasse



Wintergarten



Wintergarten

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



Badezimmer, DG



DIN Zertifikat

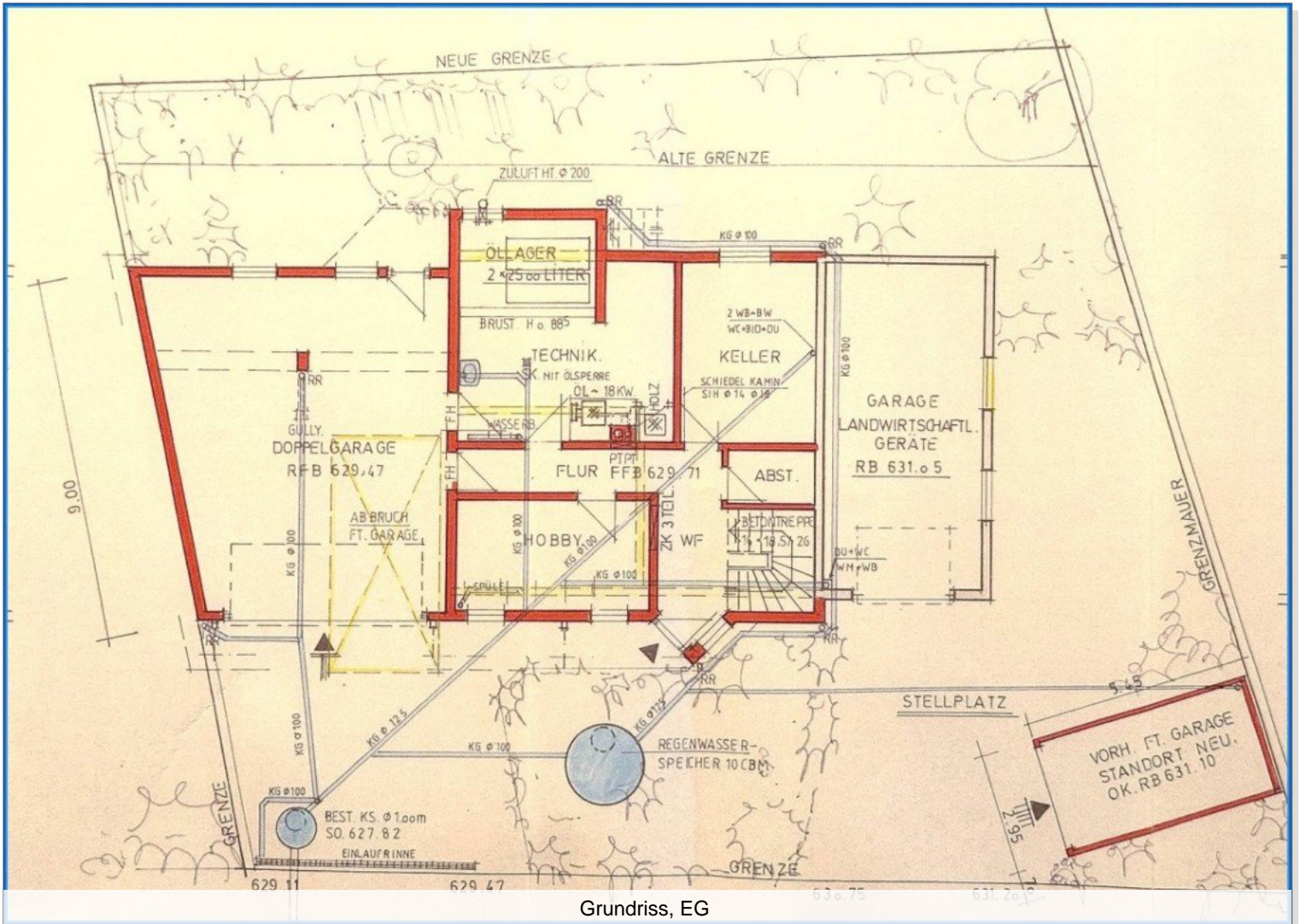


Öl-Zentralheizung

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225

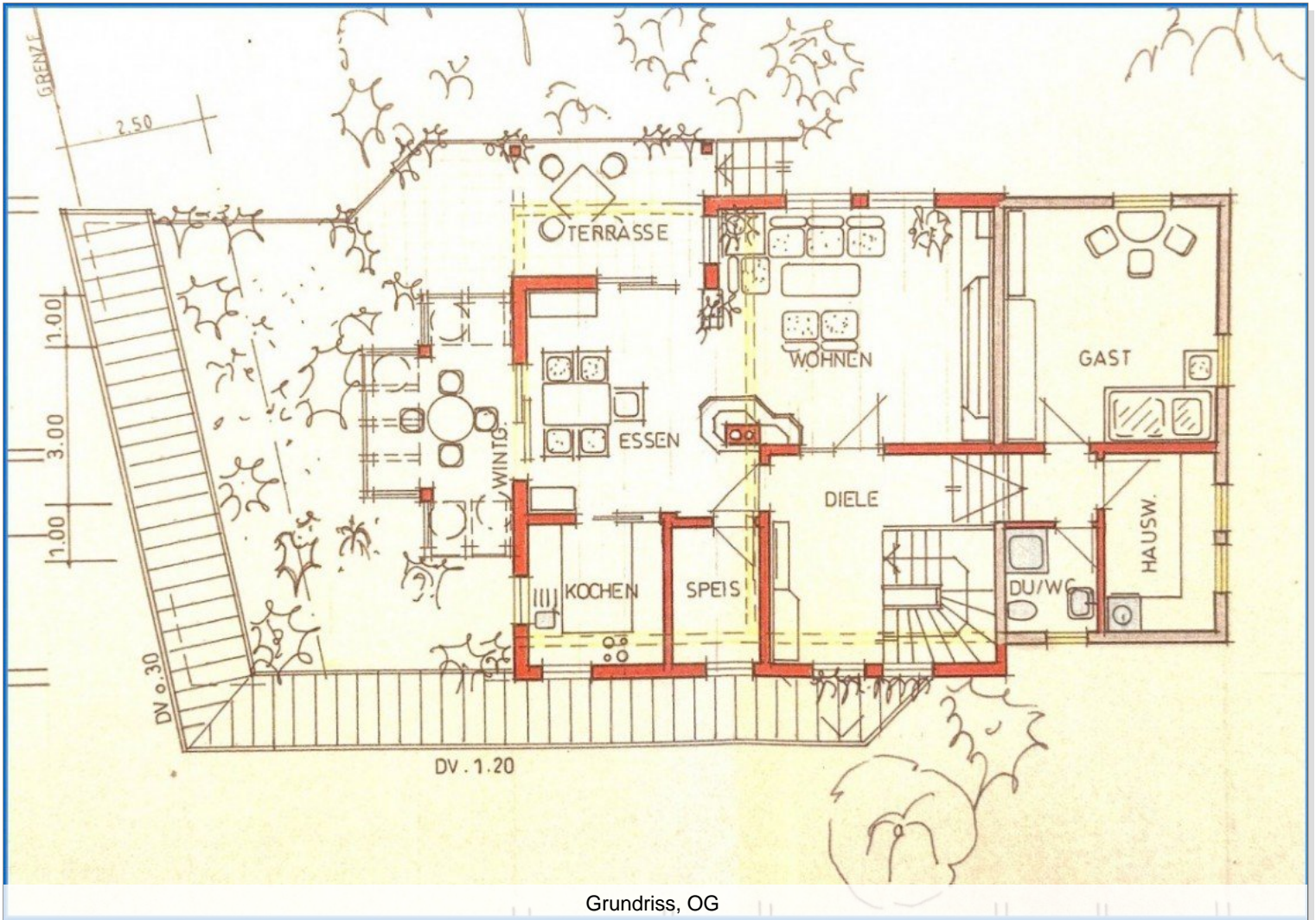


Grundriss, EG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225

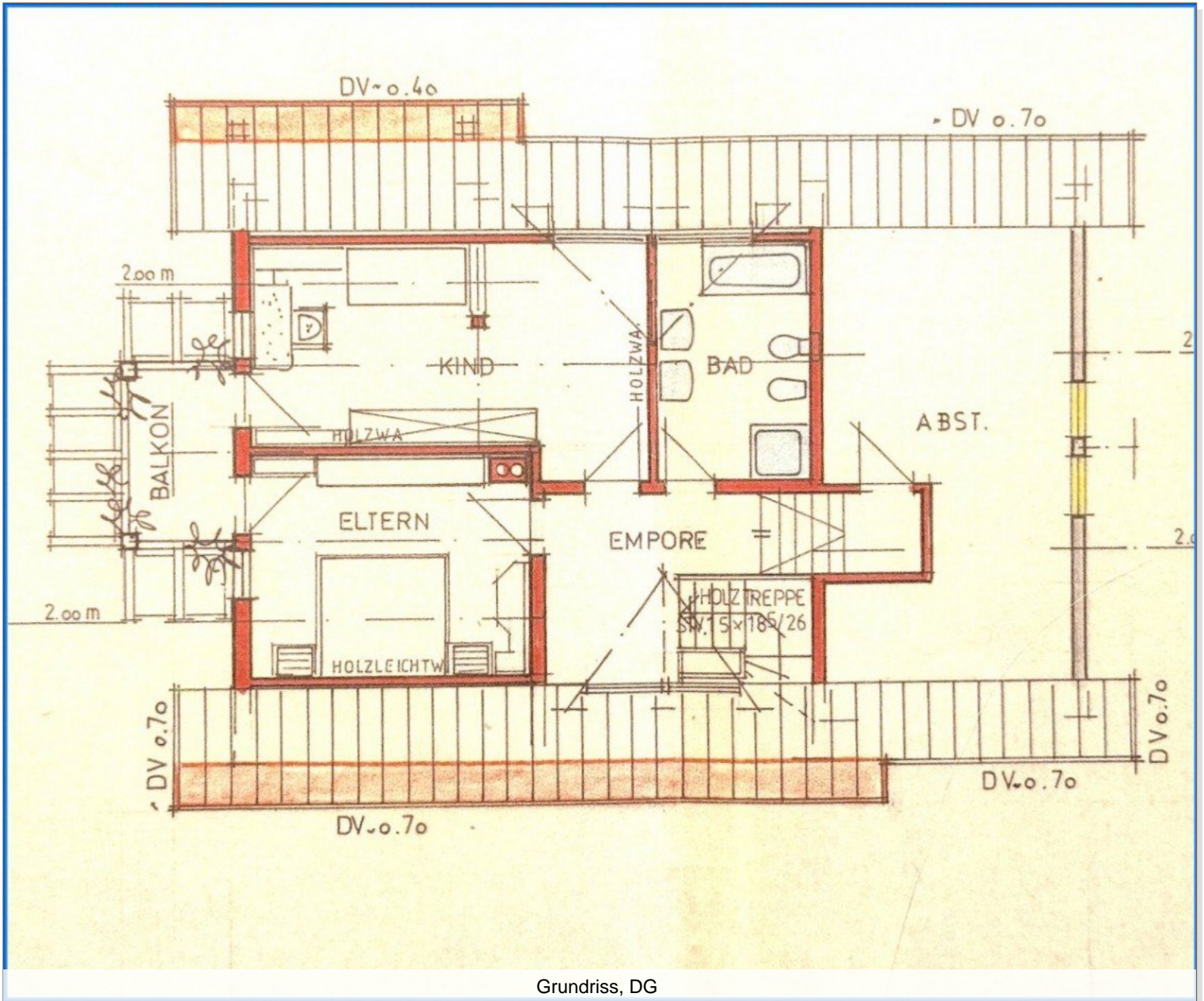


Grundriss, OG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



Grundriss, DG



- > Zweifamilienhaus
- > Pfullendorf / Aach-Linz
- > 6,5 Zimmer

- > 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: H-1225



## AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.