



## Idyllisch gelegenes Einfamilienhaus mit viel Privatsphäre

**Ines Tabler**  
Ihr Ansprechpartner

**Schwindl Tabler Immobilien**  
Friedrichstr. 4 | 88045 Friedrichshafen

T 07541 30886 – 0  
F 07541 30886 – 99

info@s-t.immo  
www.schwindl-tabler.immobilien

<b>Kennung</b>	10300
<b>Adresse</b>	Berghag 9/3 88639 Wald
<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Zimmer</b>	8 Zimmer + Hobbyraum
<b>Wohnfläche</b>	ca. 187 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	1.172 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1984
<b>Bezugsfrei ab</b>	Sofort
<b>Energiekennwert</b>	88, 2 kWh
<b>Stellplatz</b>	1 Garagenstellplatz > 2 Außenstellplätze
<b>Keller</b>	Voll Unterkellert
<b>Einbauküche</b>	Ja
<b>Balkon/Terrasse</b>	1 / 1
<b>Vermietet</b>	Nein
<b>Kaufpreis</b>	465.000,00 €
<b>Provision</b>	2,38 % inkl. 19% MwSt.

# Objektbeschreibung

---

Nur 20 km vom Bodensee entfernt, befindet sich das zwischen Pfullendorf und Meßkirch gelegene Örtchen Wald. Wir freuen uns Ihnen ab sofort ein idyllisch gelegenes Einfamilienhaus in ruhiger Lage und dennoch guter Infrastruktur anbieten zu können.

Mit ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer plus Hobbyraum, einer Vollunterkellerung sowie einer Grundstücksfläche von knapp 1172 m<sup>2</sup>, bietet dieses Objekt den nötigen Platz und das Potenzial zur Umsetzung jeglicher Vorhaben und Ideen.

Schon beim passieren der Einfahrt auf den großzügig angelegten Hof, welcher über ausreichend Parkplätze für Grillfeste oder sonstige Veranstaltungen bietet, bekommt man schnell ein Gefühl über die Weitläufigkeit dieses Objekts.

Sie durchqueren die Haustüre und befinden sich im großzügigen Eingangsbereich samt Gästetoilette. Über den Flur erreichen Sie dann das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer und den Essbereich. Durch den Naturholzboden, der sich durch das gesamte Erdgeschoss zieht, entfaltet sich hier eine sehr angenehme und naturelle Raumatmosphäre.

Es gilt zu erwähnen das sich dieser Boden vor allem für allergieanfällige Personen perfekt eignet, da er unbehandelt ist. Zusätzlich befindet sich hier ein moderner Schwedenofen, mit dem sich neben der Möglichkeit zu Warmwasseraufbereitung auch das Haus heizen lässt. Vor allem im Winter macht dieser durch seine angenehme Wärmeabstrahlung eine gute Figur und schafft Wohlfühlatmosfera.

In unmittelbarer Nähe vom Essbereich befindet sich die geschmackvoll gestaltete Küche samt Speisekammer. Die ebenfalls unbehandelten Holzbalken stützen die zweite Etage ab und schaffen durch ihre Positionierung eine gewollt unterschwellige Trennung des Wohn- und Essbereichs, welches den Raumcharakter perfekt unterstreicht.

Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage das Hauptbadezimmer, welches neben Keramikwaschtisch mit Einbauschränken, einer Badewanne sowie Toilette auch über eine hochwertige Wellnessdusche verfügt.

Gegenüberliegend befindet sich ein Zimmer, welches sich vielseitig als beispielsweise Hobbyzimmer, Büro oder natürlich auch Gäste - Kinderzimmer gestalten lässt.

Ein großes Schlafzimmer mit einem weiteren angrenzenden Kinderzimmer liegen direkt daneben und schließen das Erdgeschoss - Angebot ab. Es gilt hinzuzufügen, dass so gut wie alle Räume mit neuen Fenstern ausgestattet wurden.

# Objektbeschreibung

---

Das Obergeschoss präsentiert sich mit einer individuellen und sinnvollen Raumaufteilung. Angekommen im Obergeschoss liegt Ihnen ein kleines Büro mit Dachfenster gegenüber. Über die linke Seite des Flurs erreichen Sie ein weiteres Badezimmer. Altersbedingt sollten Sie hier ein gewisses Budget zwecks Renovierung einplanen. Weiter befindet sich auf dieser Etage zwei Schlafzimmer sowie ein Dachspitz.

Auf der anderen Seite des Flurs befindet sich ein weiteres Wohnzimmer, welches sich vor allem durch den Zugang des großzügigen Balkons auszeichnet. Dieser lädt zum Sonnenbaden und entspannen ein und ist durch seinen nagelneuen Anstrich auch noch sehr ansehnlich.

Das Beste kommt wie gewohnt zum Schluss und speziell bei diesem Objekt haben wir gleich mehrere Highlights zu präsentieren.

Sie gelangen vom Wohnzimmer oder über die Hofeinfahrt auf Ihre ganz persönliche Wohlfühloase und können sich auf knapp 1172 m<sup>2</sup> selbst verwirklichen.

Bei dieser Dimension sollte Ihr einziges Problem der Ideenreichtum sein, hier lässt sich so einiges umsetzen und dank der nur sehr begrenzten Einsehbarkeit, sind Sie stets für sich. Die große Terrasse samt Markise lädt zum gemeinsamen Grillen ein. Die Bäume stehen so günstig, sodass man sich Gedanken über eine Hängematte machen kann.

Ein weiteres Highlight, dem es nicht vieler Worte bedarf, ist der große und in mehrere Räume aufgeteilte Keller, der Platz für allerlei Bedürfnisse schafft und außerdem Stehhoch ist. Hier befinden sich die in 2010 getauschten Öl Tanks.

Abschließend befindet sich direkt neben dem Haus ein großer Schuppen, welcher sich perfekt als Garage und Geräteschuppen für handwerkliche Projekte eignet.



# Bilder Erdgeschoss



KÜCHE

WOHN- UND ESSBEREICH



# Bilder Erdgeschoss

---

WOHNZIMMER



FLURBEREICH

# Bilder Erdgeschoss

---



---

SCHLAFZIMMER

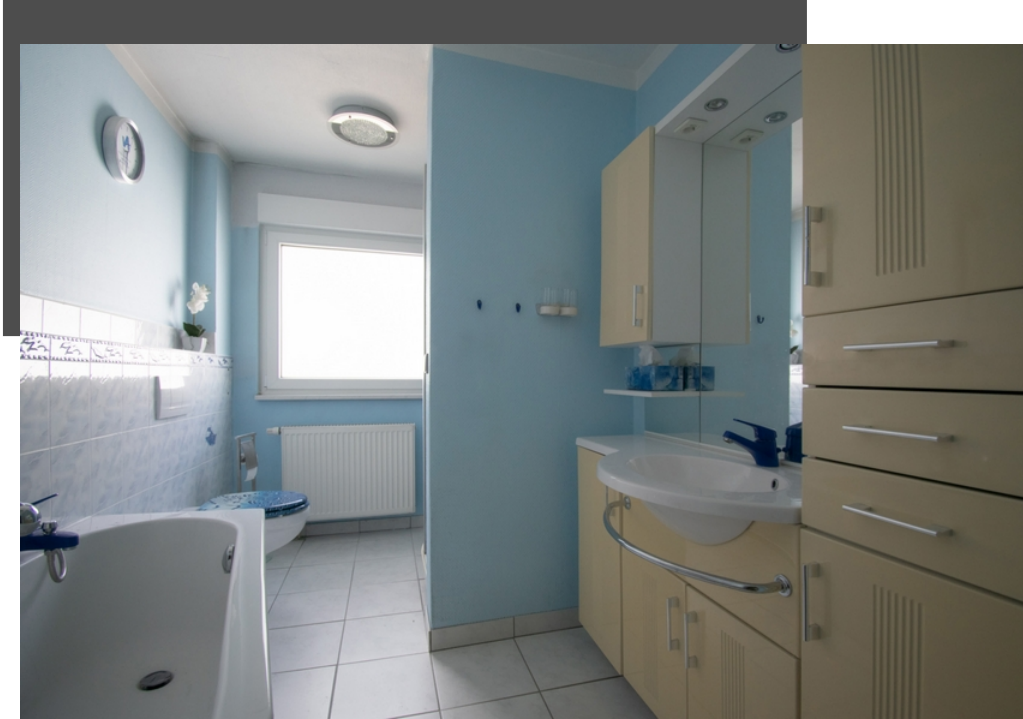


KINDERZIMMER

---

# Bilder Erdgeschoss

---



HAUPTBADEZIMMER



TERRASSE

# Bilder Obergeschoss



WOHNBEREICH

AUSSICHT BALKON





# Bilder Obergeschoss



GÄSTEZIMMER



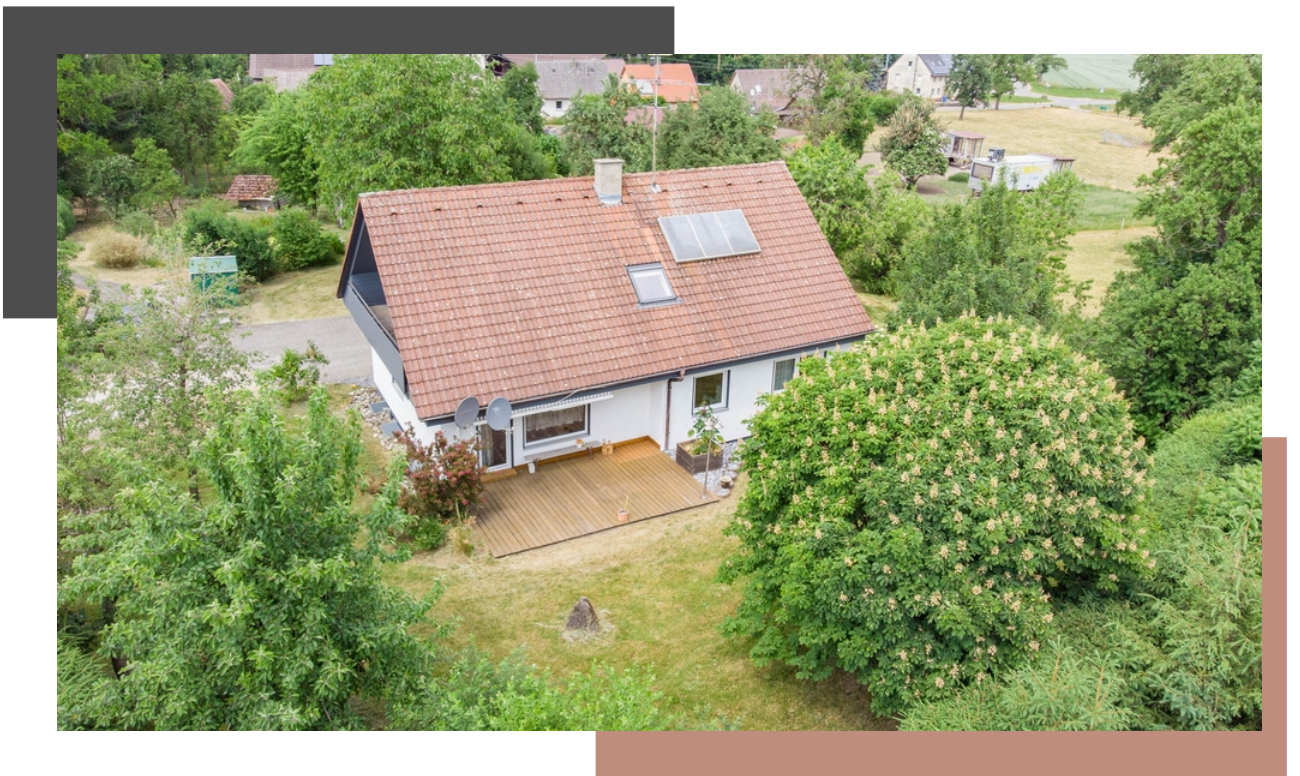
BADEZIMMER

# Bilder Außenansicht

---



## DROHNENAUFNAHMEN



# Grundriss Kellergeschoss

## KELLERGESCHOSS



# Grundriss Erdgeschoss

## ERDGESCHOSS



# Grundriss Dachgeschoss

## DACHGESCHOSS



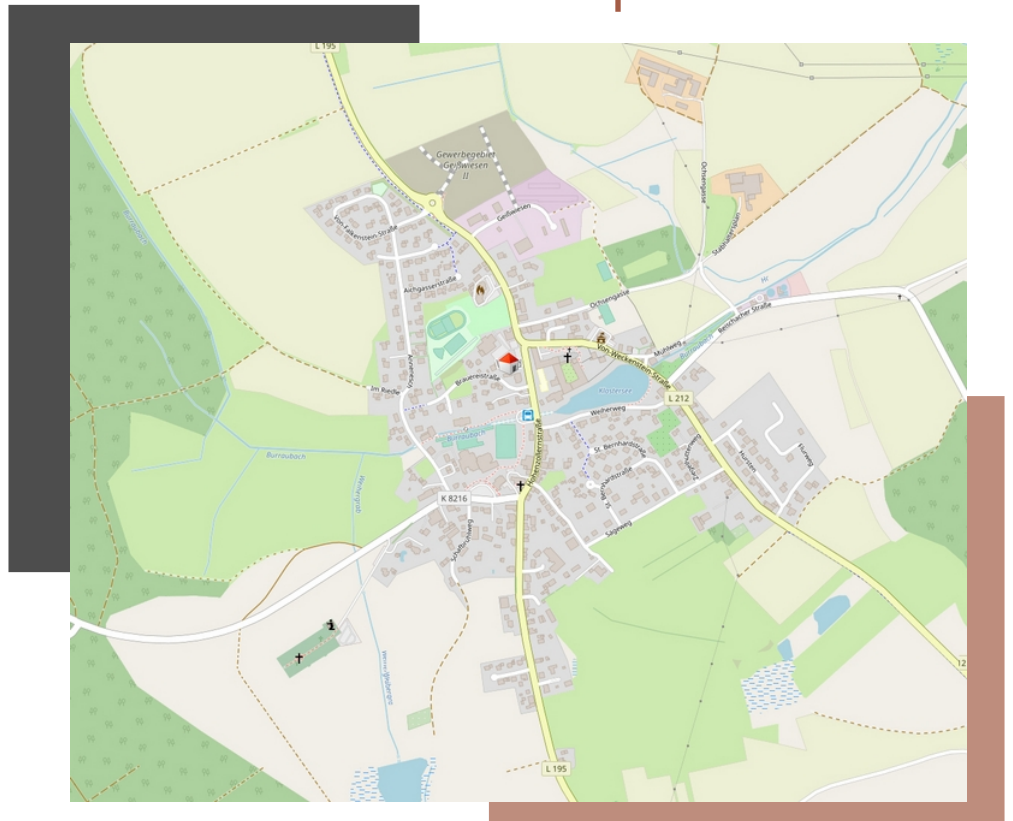
# Lage

---

Wie erwähnt liegt das Objekt in der schönen Ortschaft Wald und diese hat einiges zu bieten. Mit 2.700 Einwohnern hat Wald eine verhältnismäßig überdurchschnittlich gute Infrastruktur. Zu dieser zählt eine ortseigene Grundschule sowie Kindergarten. Zusätzlich bietet die Ortschaft ein gutes Angebot an Versorgern wie Lebensmittelläden, Bäckereien und Hofläden mit regionalen selbsthergestellten Produkten. Ein KFZ Teile Handel, Textilgeschäfte, Apotheke und vieles mehr Ein KFZ Teile Handel, Textilgeschäfte, Apotheke und vieles mehr sind ebenfalls vorhanden und meist fußläufig problemlos erreichbar. Die größeren Städte Pfullendorf und Meßkirch sind mit jeweils 8 km Entfernung in nur wenige Autominuten erreicht.

Durch den Zusammenschluss mit den Gemeinden Pfullendorf, Illmensee, Ostrach und Wilhelmsdorf ist „Wald“ das letzte Bindeglied in der 1999 gegründeten Vereinigung „Ferienregion Nördlicher Bodensee“ und bietet eine Vielzahl an Aktivitäten, Kulinarik, Kultur und auch sportlichem Angebot. Von Wakeboard oder Fahrradfahren, Wandern, Baden, Angeln, Tennis, Campen, über Konzertbesuche sowie kulturelle Veranstaltungen und Museumsbesuche bis hin zu Natur und Tier... die Region hat einiges zu bieten und rundet das Angebot mit seiner Vielzahl an guter Gastronomie ab.

## HIPPETSWEILER



# Sonstiges

---

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. einem beauftragten Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## **Schwindl Tabler Immobilien**

Friedrichstr. 4 | 88045 Friedrichshafen

T 07541 30886 – 0

F 07541 30886 – 99

[info@s-t.immo](mailto:info@s-t.immo)

[www.schwindl-tabler.immobilien](http://www.schwindl-tabler.immobilien)



**SCHWINDL TABLER**  
IMMOBILIEN

