



# Einfamilienhaus mit viel Platz – Doppeltes Grundstück, doppelte Möglichkeiten

Objekt: 780 • 88605 Sauldorf / Boll  
449.000,00 €





## Daten im Überblick

Kaufpreis	449.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	88605
Ort	Sauldorf / Boll
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 952 m <sup>2</sup>
ImmoNr	780
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Bauweise	Massiv
Stellplätze	2 Garagen
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste WC	Ja
Baujahr	1996
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	66,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	12.03.2035
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	B



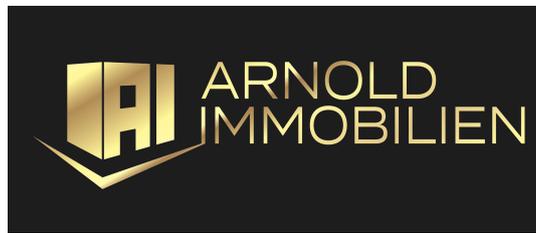
## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Sauldorf-Boll! Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 überzeugt mit viel Platz, einem großzügigen Garten und einer durchdachten Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die Grundstückssituation: Das Haus steht auf einem der beiden aneinander liegenden Grundstücke mit insgesamt 952 m<sup>2</sup>. Zudem liegt das Haus in einer ruhigen Sackgasse, was für eine angenehme Privatsphäre und wenig Verkehr sorgt. Das zweite Grundstück wird aktuell als Garten genutzt, bietet jedoch vielseitige Möglichkeiten und lässt Raum für individuelle Ideen – eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf vielseitige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Auf rund 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten mit Beet – ein wunderbarer Ort zum Entspannen. Die vorhandene Einbauküche verleiht dem Haus ihren ganz eigenen Charme und unterstreicht die besondere Atmosphäre des Anwesens. Zusätzlich bietet das Untergeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vor der Doppelgarage befinden sich zudem zwei Außenstellplätze, die zusätzlichen Parkraum für weitere Fahrzeuge bieten. Eine Holzterasse führt in das Untergeschoss, das neben praktischen Abstellräumen und dem Heizungsraum auch die große Doppelgarage mit fast 44 m<sup>2</sup> beherbergt. Diese bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und weiteres Equipment. Ein elektronisch betriebenes Garagentor sorgt für eine komfortable und bequeme Zufahrt. Dank der praktischen Abstellräume haben Sie genügend Stauraum für saisonale Gegenstände, Werkzeuge oder Vorräte. Der Heizungsraum sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung des Hauses.

Die Öl-Zentralheizung wurde regelmäßig gewartet, mit einer neuen Steuerung ausgestattet und um eine umweltfreundliche Pumpe ergänzt. Ein hydraulischer Abgleich der Heizkörper erfolgte 2020. Zusätzlich ist ein regenerativer Kaminofen vorhanden. Die 2021 eingebrachte Kellerdeckendämmung trägt zur Energieeffizienz bei. Ein echtes Highlight ist die 2022 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 11 kWp und einem 10-kWh-Speicher, die als Insellösung konzipiert wurde. So profitieren Sie von einem hohen Maß an Unabhängigkeit in der Energieversorgung. Kunststoff-Isolierglasfenster aus dem Baujahr sowie überwiegend Fliesenböden sorgen für eine pflegeleichte und langlebige Ausstattung. Ein Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden.

Nutzen Sie die Chance, dieses besondere Zuhause mit all seinen Vorzügen selbst zu entdecken – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## Lage

Die Ortschaft Boll besticht durch ihre idyllische Lage im reizvollen Bodensee-Einzugsgebiet. Geprägt von einer harmonischen Mischung aus ländlichem Charme und guter Anbindung an die Umgebung, bietet Boll eine hohe Lebensqualität für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind größere Städte und wichtige Verkehrswege schnell erreichbar. Der Bodensee ist in nur ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – von Wassersport und Wanderungen bis hin zu kulturellen und kulinarischen Erlebnissen in den charmanten Uferstädten.

Ein weiteres Highlight der Umgebung sind die Schwackenreuter Seen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Dieses Naherholungsgebiet lädt mit seinen zahlreichen Seen und Wanderwegen zu entspannten Ausflügen, Badevergnügen und Naturerlebnissen ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung, sodass eine komfortable Alltagsgestaltung gewährleistet ist. Zudem lädt die reizvolle Landschaft mit ihren Wiesen, Wäldern und Wanderwegen zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Gemeinde bietet ein aktives Vereinsleben sowie kulturelle und sportliche Angebote. Wer auf der Suche nach einer ruhigen, naturnahen Wohnlage und der Nähe zu attraktiven Erholungsgebieten wie dem Bodensee und den Alpen ist, findet in Boll den idealen Wohnort.

## Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

## Impressionen



Drohnenansicht



Drohnenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingangsbereich



Flur



Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Gästezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Dachboden

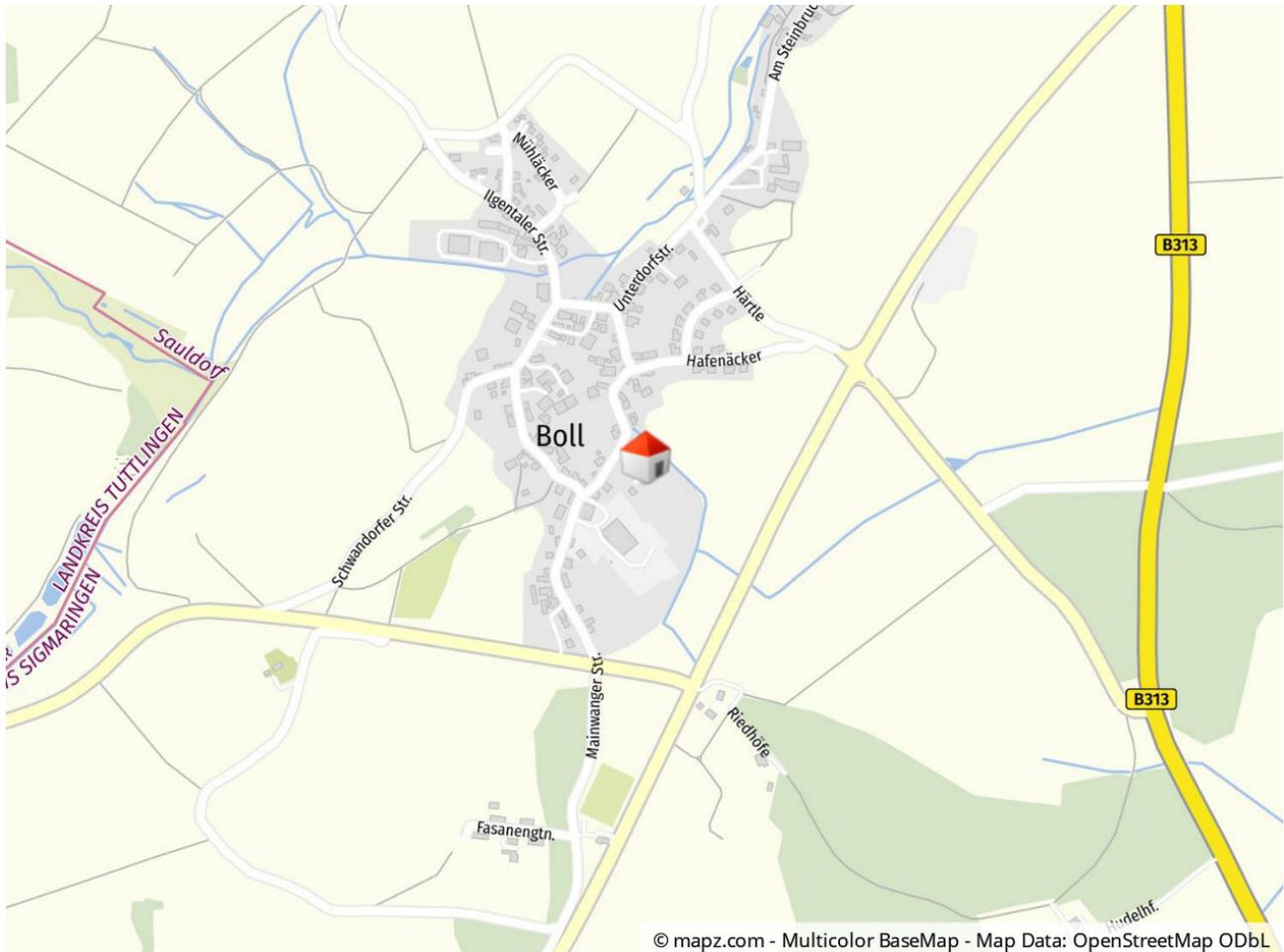


Außenansicht

## Lageplan

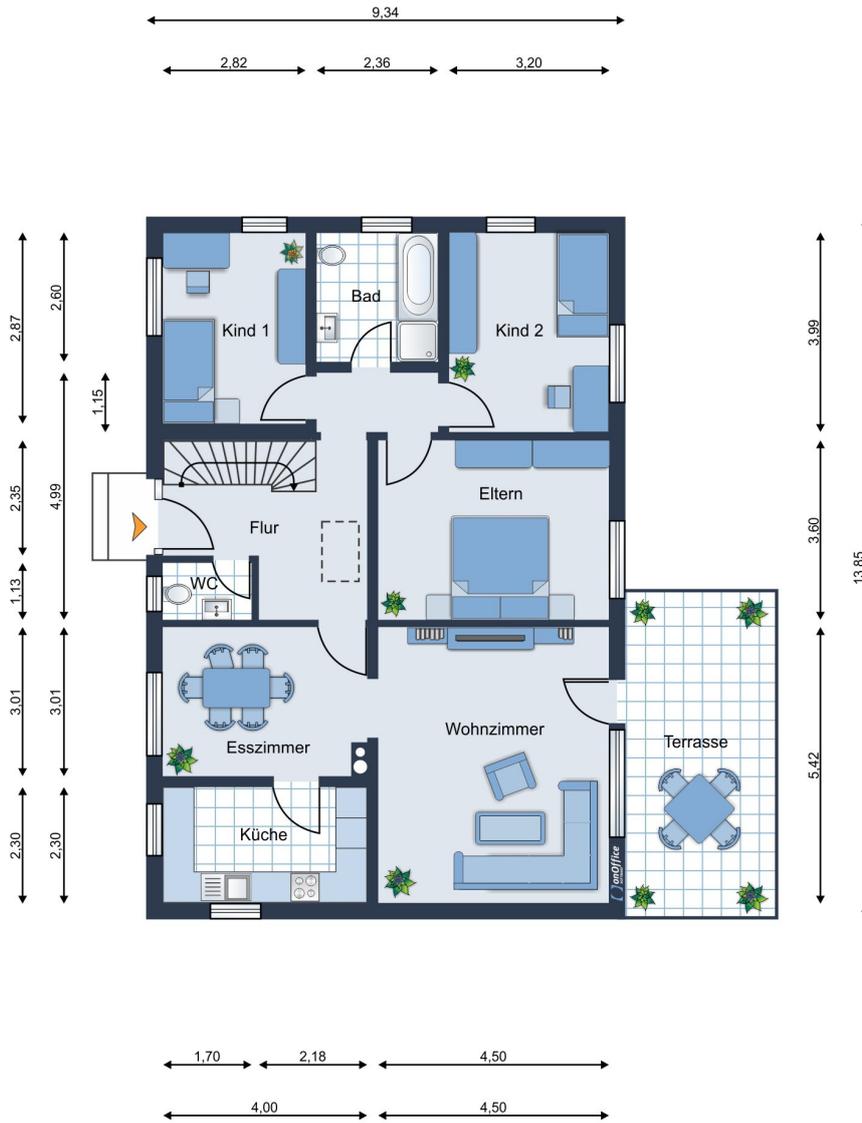


## Lageplan



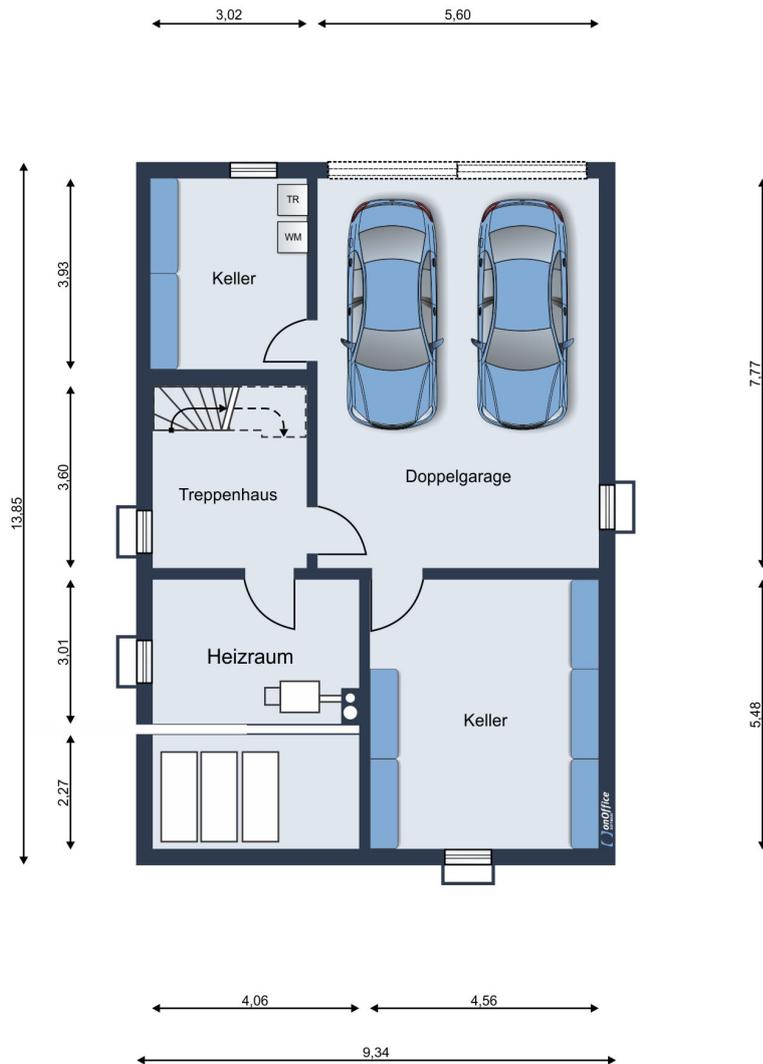
Geolyzer Kartenausschnitt

# Grundriss



Erdgeschoss

## Grundriss Erdgeschoss



Untergeschoss

### Grundriss Kellergeschoss



### Berechnung der Wohnfläche

#### Erdgeschoß

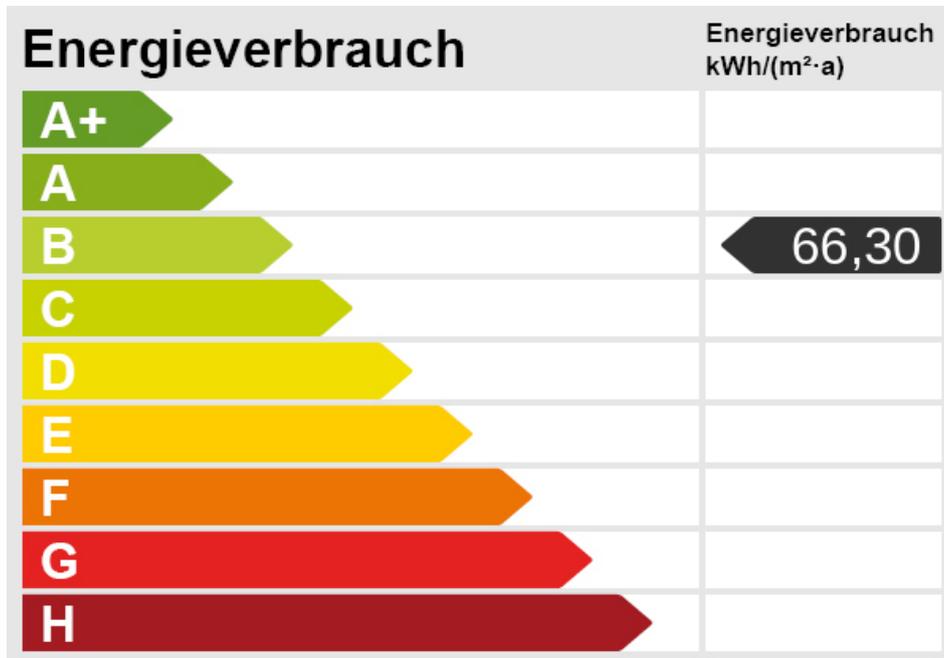
Wohnzimmer	5,425 x 4,50 =	24,41 m <sup>2</sup>
Esszimmer	3,01 x 4,00 =	12,04 m <sup>2</sup>
Eltern	3,60 x 4,50 =	16,20 m <sup>2</sup>
Kind 1	2,825 x 3,87 =	10,93 m <sup>2</sup>
Kind 2	3,20 x 3,995 =	12,78 m <sup>2</sup>
Küche	2,30 x 4,00 =	9,20 m <sup>2</sup>
Bad	2,36 x 2,60 =	6,14 m <sup>2</sup>
WC	1,135 x 1,70 =	1,93 m <sup>2</sup>
Flur / Treppenhaus	3,60 x 4,00 - 1,25 x 1,815 1,155 x 2,36 =	14,86 m <sup>2</sup>
Terrasse	1/2 x 6,50 x 3,50 =	11,38 m <sup>2</sup>
		<u>119,87 m<sup>2</sup></u>
	-3% Putz -	3,60 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG		<u>116,27 m<sup>2</sup></u> =====

Wohnfläche gesamt

**116,27 m<sup>2</sup>**  
=====

### Wohnflächenberechnung

## Energieausweis





## Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger  
Arnold Immobilien  
Brühlstraße 2/2  
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: [info@immobilienarnold.de](mailto:info@immobilienarnold.de)

Web: [www.immobilienarnold.de](http://www.immobilienarnold.de)

### 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.