

# Ökologisch gesundes Passivhaus in Überlingen Bambergen



Ein mit Hingabe und Verstand geplantes, ökologisch gesundes Passivhaus mit über 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche:

- 24 Stunden frische Luft durch ein kontrolliertes Be- und Entlüftungssystem
- Keine Energiekosten (Heizung, Warmwasser und Strom)



## Ein Überblick

Das 570 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Südausrichtung liegt in einer absolut ruhigen Spielstraßenlage, die in einem Wendehammer endet, im Überlinger Teilort Bambergen. Ein harmonischer Ort zum Wohnen mit Ruhe, viel Grün und kurzen Wegen.

Dieses exklusive Passivhaus verfügt über großzügige, freundliche Räume und eine sehr schöne, individuelle Raumgestaltung. Die hochwertigen, dreifach-verglasten Fenster sind im Außenbereich aus pflegeleichtem, lackiertem Aluminium, im Innenbereich sind diese in Holz ausgeführt. In der Bauphase wurde eine deutlich aufwendige Ausführung der Haustechnik, der Baukonstruktion und auch der Wärmedämmung vorgenommen, so dass diese Immobilie besten Passivhausstandard erzielt.

Durch die zeitgemäße Haustechnik mit Photovoltaikanlage, sowie einer hochwertigen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Erdwärmetauscher, Wärmepumpe und Kapillar-Wandheizung in Lehmwänden und erzielt das baubiologische Wohnhaus mit Holzweichfaserdämmung, Tondachziegeln und hinterlüfteter Lärchenholzverschalung der Fassade sehr geringe Verbrauchswerte für Strom und Heizung und ein unvergleichliches, angenehmes Raumklima. Dazu kommen elektrische Aussen-Jalousien an allen Fenstern nach Süden.

Nicht nur bester Wohnkomfort wird so erreicht, sondern die Kosten für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom liegen am Ende bei Null Euro!



Die schön angelegte Terrasse nach Süden, sowie die individuelle Gestaltung des Grundstücks schließen einen schönen Feuer- und Grillplatz, sonnige und schattige

Ruhezonen und einen kleinen Teich ein. Im wundervollen Garten finden sich neben vielen Blütenpflanzen auch ein Apfelbaum, Johannisbeere, Walderdbeeren, Himbeeren, Tafel-Trauben, Brombeeren und vieles mehr.

Ein großer Schuppen über zwei Stockwerke mit Erdkeller und Lager-Bühne und zwei Zugangstüren bietet zusätzlich zur Bühne unter dem Dach ausreichend Stauraum auf dem schön gestalteten Grundstück.

Zwei Stellplätze befinden sich östlich vor dem Haus auf dem Grundstück, zwei Besucherparkplätze liegen direkt gegenüber.

Diese Immobilie passt aufgrund der weitsichtigen energetischen Maßnahmen und der sehr niedrigen Hausnebenkosten ideal in die heutige Zeit.



## Das Haus

Als eines der ersten in der Region gebauten Passivhäuser weist es einen minimalen Heizbedarf pro Quadratmeter im Jahr auf. Gänzlich unabhängig von Öl, Gas oder Holz wird die perfekte Raumtemperatur ganzjährig durch die gute Dämmung, eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung und die Wärmepumpen-Heizung der renommierten Firma Drexel und Weiss aus Österreich erreicht.



Das Gebäude wurde 2008 auf einem Grund von 570 m<sup>2</sup> durch die HOLZBAUFIRMA ZEH aus dem Allgäu errichtet. Dank fortlaufender Instandhaltungsmaßnahmen und großer Sorgfalt befindet sich das Objekt in einem sehr gepflegten Zustand.

Insgesamt verfügt die Immobilie über 7 Zimmer, eine große Wohnküche und zwei Bäder. Im EG liegen nach dem Eingangsbereich ein Arbeits- oder Gästezimmer, ein Duschbad, ein wirklich geräumiges Wohn- und Esszimmer mit der Küche, die praktische Speisekammer, sowie der Haustechnik- und Hauswirtschaftsraum.

Der Wohnraum bildet mit einer Größe von über 50 m<sup>2</sup> den lebendigen Mittelpunkt des Hauses. Bodentiefe Fensterfronten nach Süden und vier Zugänge zu Garten und Terrasse schaffen traumhafte Lichtverhältnisse. Der große, offene Raum bietet alle Möglichkeiten, auch wer Wohnen, Essen und Kochen gerne räumlich trennt, kann dies mit kleinstem Aufwand umsetzen.



Die Küche wurde individuell von der Schreinerei Robert Längle aus Owingen geplant und erstellt. Zahlreiche Einbauten, Speisekammer und die große Kücheninsel mit Gas und Elektrokochfeldern generieren mehr als ausreichend Raum auch für anspruchsvolle Köche.



Das OG kann über eine tolle Eichentreppe -ebenfalls von der Schreinerei Längle- betreten werden. Unter der Treppe sind durchgängig Schränke und Schubladen verbaut, die den möglichen Stauraum optimal ausnutzen.



Im ersten OG sind fünf Zimmer vorhanden! Vier gehen nach Süden, ein kleineres (Gäste-) Zimmer nach Westen. Jedes der Zimmer hat über eine eigene Stiege Zugang zu einer Galerie mit eigenen Fenstern.

Dazu kommt das großzügige Tageslichtbad mit Doppel-Waschtisch, Dusche, Badewanne aus Kambala-Holz vom Böttcher, WC und Einbauten aus Kambala-Holz

Die Liebe zum Detail ist im gesamten Wohnhaus spürbar.

- Auch interessant: Pläne für eine Teilung in 2 weitestgehend gleichwertige Wohneinheiten oder eine große Wohneinheit plus eine 2-ZKB Ferienwohnung wurden mit einem Architekten erarbeitet.

Das 570 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Südausrichtung liegt in einer absolut ruhigen Spielstraße, die in einem Wendehammer endet, im Überlinger Teilort Bambergen.



## Eckdaten

- Mieterfrei und kann nach Absprache bezogen werden.
- Grundbuch lastenfrei
- Etagen 2 plus Galerien im OG
- Schlafzimmer 6
- Stellplätze 2
- Baujahr 2008
- Baubiologisches Passivhaus HOLZBAUFIRMA Zeh
- 570 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 7 Zimmer: davon 5 im OG mit zusätzlicher Galerie, sowie ein Zimmer und die großzügige Wohnküche mit Speisekammer im EG
- 2 Bäder: Duschbad im EG, großes Bad mit Dusche und Badewanne im OG
- Eichendielenboden im EG, Massivholzboden im OG
- Dacheindeckung mit Tonziegeln
- Dachüberstand nach Süden in Glas
- Elektrische Außen-Jalousien mit Windwächter an allen Fenstern nach Süden
- Kapillarwandheizung in Lehmwänden
- Automatische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Wärmepumpe mit Erdwärme
- Endenergiebedarf 39,20 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- 5 Kwp Photovoltaikanlage mit Einspeisevergütung nach EEG bis 2029 von Grundler Energietechnik (System Sonne) aus Frickingen



## Die Lage

In Kombination mit der idyllischen Lage in einer Spielstraße im begehrten Überlinger Ortsteil Bambergen ist die Immobilie ein ideales Refugium für Naturliebhaber und Familien mit Kindern.

Die Naturata, wie auch die Waldorfschule sind in nur 2,5 km bequem mit dem Fahrrad in 10, mit dem Auto in 5 Minuten erreicht; an der Straßenecke, gegenüber der Dorfkapelle, fährt der Schulbus zur Waldorfschule ab.

Als beschaulicher Ortsteil von Überlingen am Bodensee hat sich Bambergen durch seinen Mix aus natürlicher Umgebung mit dörflich anmutendem Charakter und dennoch Anbindung an die umgebende Infrastruktur zu einem bevorzugten Lebensmittelpunkt um Überlingen entwickelt.

Eingebettet in die Kultur- und Ferienregion Bodensee erfreut sich der Ort großer Beliebtheit. Immobilienangebote sind selten, die Nachfrage ist hoch.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten sind im nahen Überlingen anzutreffen. Das Einkaufszentrum ‚La Piazza‘ mit einem großen Supermarkt, einem Baumarkt und verschiedenen Einzelhändlern ist bspw. nur rund 3 km entfernt und in 5 Minuten per KFZ oder in 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Der nächstgelegene Strand am See ist in Überlingen Nussdorf, nur 6 km entfernt und mit dem Fahrrad in 20, mit dem Auto in 10 Minuten erreicht. Am Überlinger Landungsplatz oder am Münster sind sie ebenso schnell.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Spielstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Weite Wiesen und Felder laden nur wenige Meter vom Haus entfernt zu ausgedehnten Spaziergängen und Ausflügen ein.

Ein naher Hügel bietet Weitblick über den Bodensee und auf die Alpen.