

Exposé

Maisonette in Eriskirch

**Moderne, sonnige 4-Zimmer Maisonette -Wohnung –
seenah, provisonsfrei**



Objekt-Nr. OM-363515

Maisonette

Verkauf: **449.000 €**

Sonnenweg 2 / 1
88097 Eriskirch
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	102,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine außergewöhnliche Immobilie: Eine elegante, äußerst helle und exklusiv gestaltete 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung, die durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachten Details besticht. Mit einer netto Wohnfläche von 102 qm (über 125 qm Bruttogrundfläche) befindet sich dieses Juwel in einer kleinen, exklusiven Wohnanlage mit nur vier Einheiten.

Die gepflegte Wohnung wird durch einen zuverlässigen Hausmeister kontinuierlich in bestem Zustand gehalten.

Die Wohnung eignet sich auch perfekt als Ferienimmobilie.

Die im Jahr 2007 / 2015 / 2019 aufwendig und stilvoll renovierte Wohnung bietet auf zwei Etagen ein einzigartiges Wohnerlebnis: Drei lichtdurchflutete Schlafzimmer, ein luxuriöses Master Bedroom mit Wellnessbad im exklusiven en-Suite-Stil, ein charmantes Kinderzimmer mit außergewöhnlich hohen Decken sowie ein elegantes Gäste-WC.

Der offene, raffiniert gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich besticht durch sein großzügiges und modernes Raumdesign, das ein unvergleichliches Wohlfühl-Ambiente schafft. Die hochwertige Einbauküche mit praktischer Theke lädt zu kulinarischen Genüssen ein, während die angrenzende separate Abstell- und Speisekammer zusätzlichen Stauraum für alle Ihre Bedürfnisse bietet.

Ein Highlight der Wohnung ist der bezaubernde Wintergarten, der durch sein stilvolles Design einen einzigartigen Charm versprüht – perfekt, um ihn zu jeder Jahreszeit für entspannte und schöne Stunden zu nutzen. Der angrenzende Balkon lädt mit seiner sonnigen Ausrichtung zu schönen Sonnenstunden ein. Genießen Sie die ruhige, grüne Umgebung, die pure Entspannung verspricht.

Im Dachgeschoss gelangen Sie über eine Wendeltreppe in einen großzügigen, separaten Wohn- und Schlafbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und das Wohnkonzept perfekt abrundet. Dieses helle und offene Dachgeschoss eröffnet Ihnen unzählige Gestaltungsmöglichkeiten: Ob gemütliches Büro, idyllisches Kinderzimmer oder stilvolle Galerie.

Sowohl das Dachgeschoss als auch der großzügige Wohn-Essbereich sind mit einer effizienten Klimaanlage ausgestattet, die für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt und das Wohngefühl aufwertet, während die im Jahr 2015 installierte, energieeffiziente Gas-Zentralheizung für niedrige Heizkosten und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Bodenbeläge, die ein elegantes Ambiente schaffen, sowie durch eine moderne, vernetzte Audio- und Fernsehtechnik, die in allen Räumen installiert ist – für höchsten Komfort und smarte Unterhaltung.

Highlights im Überblick

- Exklusive Wohnanlage mit nur 4 Wohnungen in der gesamten Wohneinheit
- Ruhige Wohngegend in einer Sackgasse – kein Durchgangsverkehr
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wintergarten – ein Ort voller Atmosphäre und Vielseitigkeit
- Balkon mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Momente im Freien
- Elegantes Master Bedroom mit Wellnessbadewanne, separater Dusche und WC – ein echtes Wohlfühlerlebnis
- Hochwertiger Einbauschränk im Schlafzimmer – optimale Stauraumnutzung
- Separates Gäste-WC für Ihren Komfort
- Klimaanlage im Wohn- und Essbereich sowie im Dachgeschoss – angenehm temperiert zu jeder Jahreszeit
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit stilvoller Theke, perfekt für Kochliebhaber

- Großzügiger Tiefgaragenstellplatz mit separatem Lagerraum und zusätzlicher Abstellfläche (für Roller, Motorrad)
- Zugehöriger Außenstellplatz direkt vor dem Haus
- Hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe, alles für den täglichen Bedarf
- Hausmeisterbetreute Wohnanlage – zuverlässiger und gepflegter Wohnkomfort

Ausstattung

Im Keller befindet sich ein zur Wohnung gehörender geräumiger und trockener Abstellraum. Außerdem stehen ein großzügiger gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein separater Raum zur Verfügung, der als Fahrradstellplatz oder zur Unterbringung von Kinderwagen genutzt werden kann. Dieser Bereich ist bequem über den Tiefgaragenzugang erreichbar, was den Alltag besonders praktisch und komfortabel macht.

Kaufpreis Wohnung 449.000 € + Außenstellplatz 15.000 €+ Tiefgaragenstellplatz 25.000 € + Einbauküche und Einbauschränk Schlafzimmer 8.000 €= 497.000 € Gesamtpreis.

Derzeit ist die Wohnung noch vermietet, wird jedoch Ende Juli frei und steht für Ihren Einzug oder rentable Neuvermietung bereit.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Energieausweis wird Ihnen während der Besichtigung vorgelegt.

Lage

Mariabrunn ist ein charmantes Viertel der Gemeinde Eriskirch und besticht durch seine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre. Direkt vor der Haustür laden das nahegelegene Eriskircher Ried – das größte Naturschutzgebiet am Nordufer des Bodensees – sowie das wunderschöne Bodenseeufer zu erholsamen Spaziergängen ein. Für eine Erfrischung im See ist das Strandbad, das bequem in nur 8 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar ist, ein echtes Highlight und ideal für entspannte Tage am Wasser.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten, ruhigen Sackgasse mit ausgezeichnete Infrastruktur: Ein Ärztehaus mit Apotheke, Restaurants, Bäckereien sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind schnell erreichbar und bieten größtmögliche Flexibilität im Alltag.

Die hervorragende Anbindung an die Autobahn A96 über die nahe liegende B31 sorgt für kurze Wege nach Friedrichshafen, dem Flughafen Friedrichshafen und den weiteren Bodenseegemeinden. So sind auch entfernte Ziele mühelos erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



OG



Master Bedroom

Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich



Gästebad



Wendeltreppe zum DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



Zugang zum Eingang

Exposé - Galerie



Eingang



Exposé - Galerie



Aufgang zur Wohnung



Exposé - Galerie



Außenstellplatz



Zufahrt TG

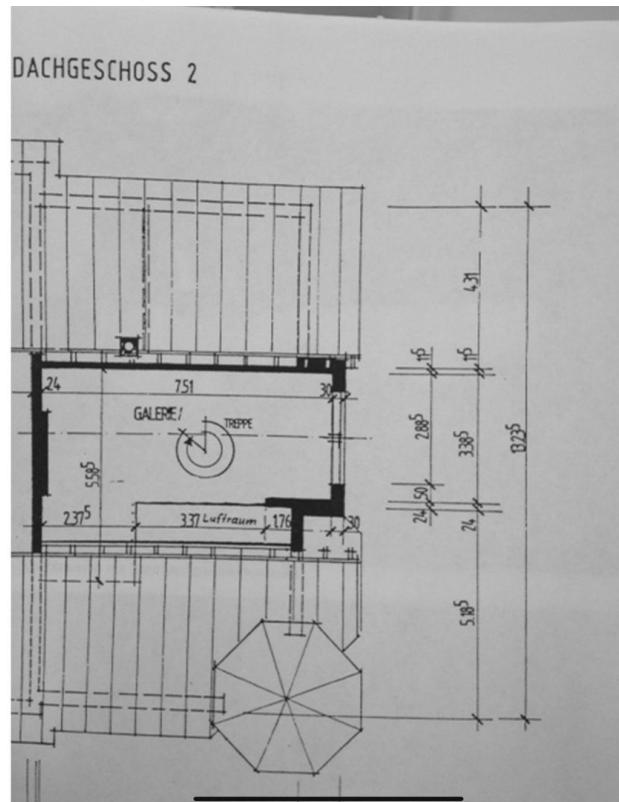
Exposé - Galerie



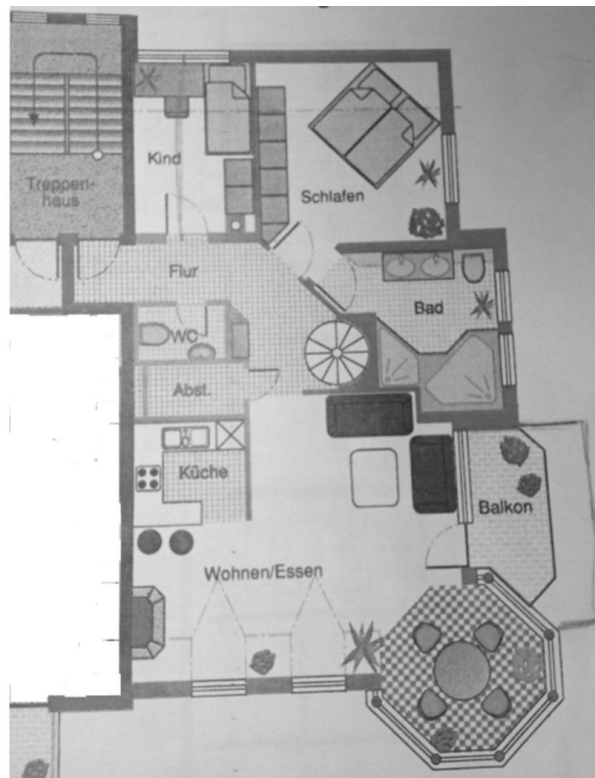
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss DG

