

# Exposé

## Wohnung in Eriskirch

### Helle und großzügige 2 - Zimmerwohnung in Eriskirch/ Mariabrunn



Objekt-Nr. OM-378414

#### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Bommas

88097 Eriskirch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Hausgeld mtl.	349 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	73,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit sechs Parteien in Mariabrunn, einem Ortsteil von Eriskirch. Die Wohnfläche beträgt ca. 73 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde ursprünglich als Drei-Zimmer-Wohnung geplant (Siehe Grundriss), wird aktuell jedoch als Zweizimmerwohnung genutzt. Sie eignet sich für ideal für Singles, Paare sowie als Ferienwohnung.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Anschluss für eine Waschmaschine. Im Keller steht Ihnen ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, der derzeit für eine Waschmaschine und/oder einen Trockner genutzt wird.

Die geräumige Küche verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Natursteinplatte und Glasrückwand, die in der Wohnung verbleibt. Der Balkon ist sowohl vom Schlaf- als auch vom Wohnzimmer zugänglich und mit einer fernbedienbaren Markise ausgestattet.

In den Wohn- und Schlafzimmern ist Echtholzparkett verlegt, die übrigen Räume sind gefliest. Die Wohnung wurde umfassend renoviert und somit sofort nach unserem Auszug bezugsfertig. Im Zuge der Renovierung wurden die Wände durch einen Fachbetrieb mit Feinputz versehen, das Parkett abgeschliffen, alle sonstigen Bodenbeläge erneuert und die Fenster mit elektrischen Jalousien ausgestattet. Der Balkon ist mit einer elektrischen und fernbedienbaren Markise ausgestattet.

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum mit ca. 15 m<sup>2</sup> sowie ein Carport-Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Die Wohnanlage bietet zudem einen gemeinschaftlich genutzten Garten. Im Hausgeld ist ein Hausmeisterservice enthalten, der für die Reinigung des Gemeinschaftseigentums und die Gartenpflege zuständig ist.

Die Eingangstüre zum Haus sowie die Heizung wurden im Jahr 2024 erneuert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Mariabrunn der Gemeinde Eriskirch.

Mariabrunn ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Eriskirch, direkt am nördlichen Bodenseeufer gelegen. Die Region besticht durch ihre naturnahe Lage und die unmittelbare Nähe zum Eriskircher Ried, einem bedeutenden Naturschutzgebiet, das zu Spaziergängen und Naturbeobachtungen einlädt. Der Tettlinger Wald ist nur wenige 100 Meter von der Wohnung entfernt, genau wie der Weg entlang der Schussen dem man bis Langenargen folgen kann.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Im Umkreis von 2km finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und eine Grundschule.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt neben dem Grundstück und der Bahnhof Eriskirch bietet Bahnverbindungen nach Ulm, Friedrichshafen und Lindau. Die Bundesstraße B31 sorgt für eine schnelle Anbindung an die Bodensee-Region.

Ein gut ausgebautes Radwegenetz, inklusive des Bodensee-Radwegs, ergänzt die Mobilität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Toilette



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Eingangsbereich



Blick Richtung Bad/ Toilette



# Exposé - Galerie



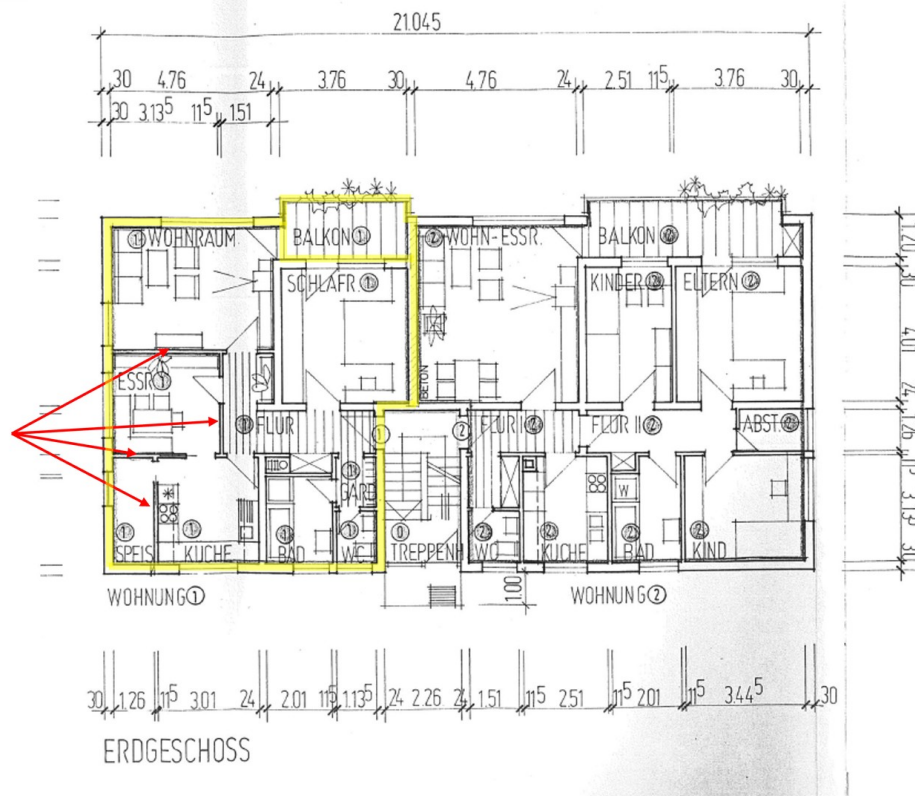
Aussenansicht



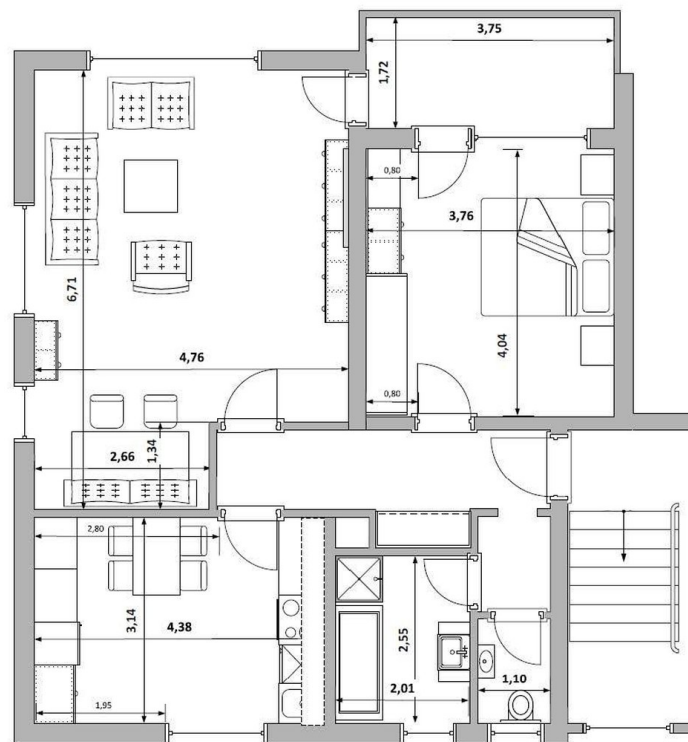
Carport (Links zugehörig)

# Exposé - Grundrisse

Wände im aktuellen  
Zustand nicht vorhanden



Grundriss original



Grundriss aktuell