

Exposé

Wohnung in Ravensburg

Attraktive 3,5-Zimmer-Stadtwohnung in Zentrallage mit teilmodernisierter Heizungsanlage



Objekt-Nr. OM-406791

Wohnung

Verkauf: **375.000 €**

Georgstraße 12
88214 Ravensburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,79 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,79 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	558 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung im ersten Obergeschoss überzeugt durch durchdachten Grundriss und helle freundlichen Räume, die über einen lichtdurchfluteten Eingangsbereich erreichbar sind.

Das modernisierte Badezimmer ist funktional ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und integrierter Toilette. Ein praktischer Waschmaschinenstellplatz bietet Platz für Waschmaschine und optional Wäschetrockner. Zusätzlich steht ein beheizter, gemeinschaftlicher Wäschetrocknungsraum im Keller zur Verfügung.

Vom Wohnungsflur aus erschließen sich zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer – perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Homeoffice. Eventuell auch als ansprechender Ankleideraum.

Der großzügige, helle Wohn- und Essbereich öffnet sich durch eine Schiebetür zum überdachten Balkon. Die unmittelbar angrenzende, funktional renovierte Küche lässt sich durch eine Schiebetür platzsparend schließen und ist mit einem modernen Dunstabzug ausgestattet.

Ein gut erreichbarer Abstellraum in der Wohnung sowie ein über Tiefgarage und Aufzug zugängliches Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Der gemeinschaftliche Fahrradabstellraum und Müllraum im Kellergeschoss komplettieren die praktischen Gemeinschaftseinrichtungen. Besucherstellplätze stehen im Außenbereich zur Verfügung.

Die Wohnanlage verfügt über einen hellen, gut beleuchteten Hauseingang mit geräumigem, lichtdurchflutetem Treppenhaus. Ein Aufzug ermöglicht bequemen Zugang zum ersten Obergeschoss. Alternativ ist der Zugang über die durch ein elektrisches Rolltor gesicherte Tiefgarage möglich.

Die Wohnung verfügt über einen modernen, leistungsstarken Kabelanschluss mit Übertragungsgeschwindigkeiten bis 1000 Mbit/s (je nach Anbieter).

Ideale Gelegenheit für Käufer, die Komfort in Zentrallage suchen.

Ausstattung

Die Wohnanlage wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut und verfügt über einen zuverlässigen Hausmeister vor Ort.

Die Heizungsanlage wurde 2025 teilerneuert und besteht aus einer modernen Gasheizung in Kombination mit einer effizienten Luftwärmepumpe. Ein aktualisierter Energieausweis wird aktuell durch die Hausverwaltung erstellt. Eine hochwertige Entkalkungsanlage trägt zu zusätzlichem Komfort bei.

Das monatliche Hausgeld für Wohnung und Tiefgarage beläuft sich auf 558 €. Dieser Betrag resultiert aus einer sehr soliden und sicherheitsorientierten Kalkulation der Hausverwaltung für das Jahr 2026. Im vergangenen Jahr wurde die Heizungsanlage des Gebäudes bereits weitreichend modernisiert. Da für den Wirtschaftsplan 2026 noch keine realen Verbrauchswerte der neuen, effizienten Anlage vorlagen, sind die erwarteten deutlichen Energieeinsparungen in der aktuellen Kalkulation noch nicht eingepreist. Zusätzlich fließen nennenswerte Beträge in die Instandhaltungsrücklage und gezielte Maßnahmen (wie z. B. die Wartung der Dächer), um den gepflegten Zustand der Immobilie aus dem Jahr 2000 langfristig zu sichern. Sie erwerben hier somit ein Objekt auf einem modernen energetischen Stand mit soliden monatlichen Vorauszahlungen, was Sie vor künftigen unverhältnismäßig hohen Nachzahlungen schützt.

Die Wohnung wurde 2022 umfassend renoviert und wird seitdem von der Eigentümerfamilie selbst bewohnt und sorgfältig gepflegt.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Südstadt von Ravensburg, einem überwiegend von Eigentümern bewohnten Wohnviertel. Durch die zentrumsnahe Lage an der Georgstraße bietet die Wohnlage maximale Nähe zur historischen Altstadt – lediglich etwa 300 Meter Luftlinie entfernt.

Die Infrastruktur ist hervorragend erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und Apotheke sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof liegt nur etwa 100 Meter entfernt und bietet ausgezeichnete Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsnetzwerke. Schulen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Georgstraße ist als Hauptzufahrt gut ausgebaut, mit beidseitigen Gehwegen und durchgehender Straßenbeleuchtung, was eine sichere und familienfreundliche Wohnlage gewährleistet.

Wenige Gehminuten entfernt laden der Schussenpark als naturnaher Erholungsraum und das lebendige Stadtzentrum zur individuellen Freizeitgestaltung ein. Das kulturelle und historische Zentrum Ravensburgs rund um den Marienplatz liegt etwa 500 Meter entfernt und ist fußläufig gut zu erreichen. Cafés, Restaurants und medizinische Versorgung sind bequem erreichbar.

Die sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in Verbindung mit der Nähe zu regionalen Arbeitgebern bietet kurze Wege und komfortable urbane Infrastruktur – ideal für Familien, Pendler und alle, die Stadtleben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Besichtigung lohnt sich!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

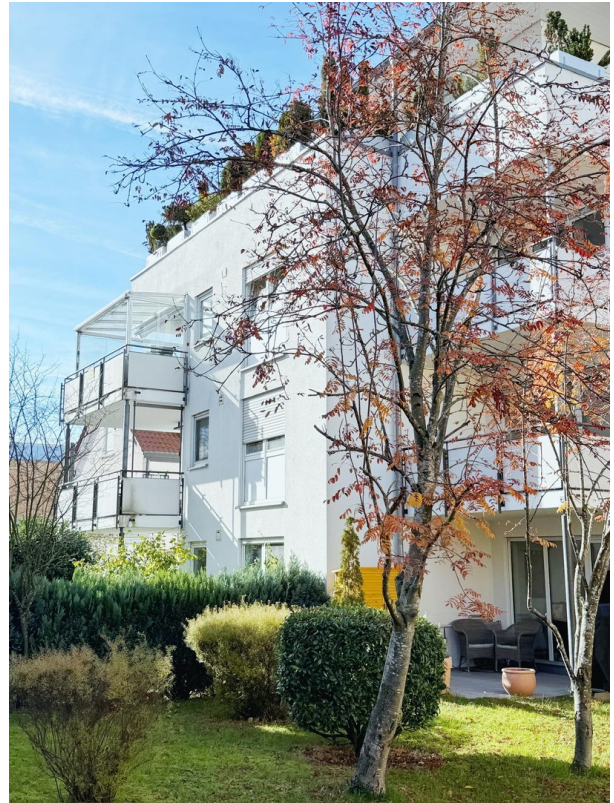


Blick vom Innenhof

Exposé - Galerie



Hauszugang



Balkonansicht



Straße mit Tiefgaragenzufahrt

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Küche I

Exposé - Galerie



Küche II



Schlafbereich mit Büroecke

Exposé - Galerie



Badezimmer inkl. WC



Badezimmer inkl. WC

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Vorratsraum



Heizung I

Exposé - Galerie



Heizung II



Wärmepumpe außen

Exposé - Grundrisse



Grundriss als Übersicht