

Exposé

Wohnung in Weingarten

**Helle 4,5 Zimmer Wohnung 97 qm, Keller plus 20 TEUR
für Garage zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-415177

Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

88250 Weingarten
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	97,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	585 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung hat viel Potential mit einer bestechenden Aussicht.

Sie steht ab sofort zur Verfügung.

Besichtigungen jederzeit möglich.

Energieausweis (gültig bis 21.09.2027) und aktueller Lageplan ...etc alles vorhanden ;-)

Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger 1 1976 / 2015

(zuletzt verändert 2015)

Heizung und Warmwasser Erdgas

Erneuerbare Energien Art: Keine

Letzte Gebäudesanierung 2024

Zur Wohnung:

Sie besticht durch einen sehr guten Schnitt, mit einem Abstellraum und einer Ecke zum Verstauen in der Nähe des Bades.

Der Süd-Westbalkon bietet einen herrlichen Blick auf einen Teilort von Ravensburg ("Berg") und auf die Alpen, bei klarer Sicht bis zum Säntis. Ein Kellerraum und eine Garage runden das Angebot ab.

Im Wohnkomplex selber gibt es einen Fahrradraum, einen getrennten Raum für kleine Kinderfahrräder und auch einen sehr großzügigen und sehr gepflegten Bereich zum Wäschetrocknen, der in 5 verschiedene Einheiten aufgeteilt ist.

Dieser ist mit dem Zentralschlüssel immer zugänglich.

Die Garage ist derzeit sehr gut vermietet - sie liegt direkt neben dem Haupteingang des Gebäudes, fußläufig wenige Meter entfernt.

Mit zwei Kinderzimmern und einem großen Schlafzimmer ist sie ideal für eine kleine Familie ;-) Gleichzeitig jedoch auch für ein Büro, einen Raum für etwas Bewegung z.B. Sportgeräte und eben einem gemeinsamen Schlafzimmer.

Besonderheiten der Immobilie:

Die Türrahmen wurden behindertengerecht vergrössert.

Es ist eine sehr schöne hochwertige AlnoKüche mit Geschirrspüler (Bosch), Kühlschrank (Liebherr - beste Energieeffizienz / erst gekauft), Gefrierschrank, Waschmaschine (Miele), Herd und Backofen enthalten.

Zahlreiche Küchenschränke, auch für die Nutzung der jeweiligen Eckkaruselle bieten tollen Stauraum.

Fotos vom KELLERRAUM oder der GARAGE oder den weiteren zwei Schlafzimmer jederzeit auf Anfrage.

Gleichzeitig können wir ja Besichtigungstermine vereinbaren.

Das ist sicher das Einfachste um sich dann wirklich "ein Bild" von allem zu machen ;-)

BITTE TEILEN SIE MIR EINE TELEFONNUMMER MIT

ICH MELDE MICH TELEFONISCH SOBALD WIE MÖGLICH

Ausstattung

Die Türrahmen entsprechen nicht der Normgrösse.

Sie wurden behindertengerecht vergrössert, was dem Ganzen Wohngefühl auch sehr viel mehr Raum bietet und natürlich auch im Hinblick auf das Älterwerden Sicherheit bietet. Ebenso sind zwei (ein grosser Lastenaufzug und ein kleinerer Personenaufzug) Aufzüge laufend im Betrieb, was sehr komfortable Einkäufe ermöglicht.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie liegt direkt an einer Bushaltestelle und nur etwa 200 Meter von einem Einkaufszentrum mit Kreissparkasse, Bäcker, Allgemeinarzt, Apotheke und einem Discounter entfernt. Ebenso ist das Hoftheater von Uli Böttcher fußläufig zu erreichen - Kultur und Gastro mitten in der Natur.

Sie können vom Hauseingang aus sofort ins Grüne wandern oder auf Fahrradwegen das schöne Schusselftal erkunden ;-) Alles direkt vor der Türe. Ebenso ein (gerade) neu renoviertes Hallenbad mit zwei Außensaunen, zwei Innensaunen und zwei Dampfbädern. Auch das Freibad in "Nessenreben" inmitten der Natur ist ein sehr schönes Ausflugsziel. Und ein Shuttle-Bus im Sommer nimmt Sie vor dem Gebäude ganz bequem mit ins Naturfreibad "Nessenreben" und zurück.

Die Stadt Weingarten hatte 2024 knapp 25.000 Einwohner. Im südlichen Baden-Württemberg, mitten in Oberschwaben, grenzt sie an die Bodenseeregion und ans (Ober)allgäu. Nahegelegene Bundesstraßen und Autobahnzugänge ermöglichen kleine Ausflüge z.B. ins nahegelegene Bregenz (weltbekannte Seebühne), Lindau (etwa 40 km) oder ins Montafon. Vom etwa 20 km entfernten Friedrichshafen lassen sich über den See direkt in die Schweiz oder mit dem Katamaran nach Konstanz herrliche weiterführende Ausflüge planen (Insel Reichenau/Mainau - alles praktisch vor der Türe. Die geographische Nähe zum Bodensee, Vorarlberg, Schweiz und Österreich bietet alles wofür andere Urlaub planen.

Weingarten bietet zudem alte Kultur und ist gleichzeitig renommierte Hochschulstadt.

Die Infrastruktur zusammen mit der Stadt Ravensburg ist hervorragend.

Die Kirche St. Martin mit ihrer Gablerorgel gehört zu den größten barocken Kirchen nördlich der Alpen. Selbst der Jakobsweg führt hier hindurch und der heilige Blutritt mit seiner Lichterprozession zieht jedes Jahr 20.000 Zuschauer in ihren Bann. Hunderte Reiter finden sich dann in Weingarten ein. Auch ist Weingarten eine Hochburg der schwäbisch-alemannischen Fasnet.

Es gibt die Hochschule für Technik, Wissenschaft und Sozialwesen und auch die "PH", die Pädagogische Hochschule geniesst einen hervorragenden Ruf weit hinaus über die Region.

Handball, Tischtennis und Eishockey alles ist hier im Verein möglich. Die Spiele der Ravensburger Towerstars im Eiskockey sind bereits jährlich im Voraus gebucht.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Familienpunkt

Exposé - Galerie



Sicht zur Eingangstüre



rechts WC links Abstellraum

Exposé - Galerie



Toilette



Toilette innen

Exposé - Galerie



Abstellraum



Blick zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingang zum Wohnzimmer



Wohnzimmer hinterste Ecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer linker Hand Balkon



Richtung Säntis/ Südwesten

Exposé - Galerie



....dasselbe mit Nebel



Richtung Norden

Exposé - Galerie



Blick nach Norden (mit Nebel)



Blick Ri Eingang Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick heraus aus Wohnzi



Richtung mittleres Schlafzi

Exposé - Galerie



Richtung Bad



Weiterführend zum Bad



Nische neben Bad

Exposé - Galerie



Bad



Blick vom Bad Ri Essbereich

Exposé - Galerie



Blick vom 3. Schlafz. Ri Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche Sicht von Spülbecken aus



Küche Sicht von links

Exposé - Galerie



Küche von Sicht 2. Zimmer



Blick von der Küche zum Zimmer

Exposé - Galerie



Blick zum dritten Schlafzi

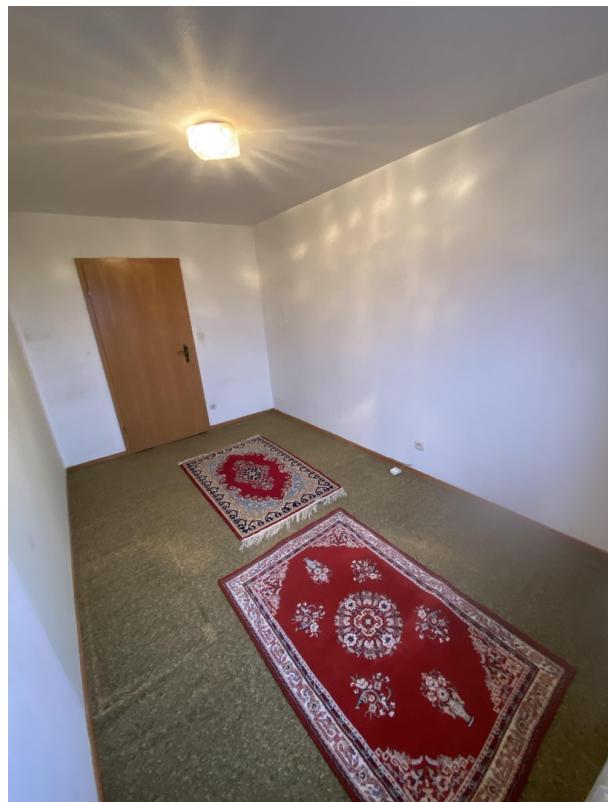


3. Zimmer (links Aussenwand)

Exposé - Galerie



Ausblick 3. Zimmer



3. Zimmer (rechts Aussenwand)



Blick von Küche zu 3 Zimmer

Exposé - Galerie



Blick von Küche zu 3 Zimmer



Blick zu 2 Zimmer neben Bad

Exposé - Galerie



Blick mittleres Zimmer



mittleres Zimmer

Exposé - Galerie



Blick zur Türe mittleres Zi



Blick von rechts mittleres Zi

Exposé - Galerie



Weiter zum Schlafzimmer



Blick zum Schlafzimmer hinein



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

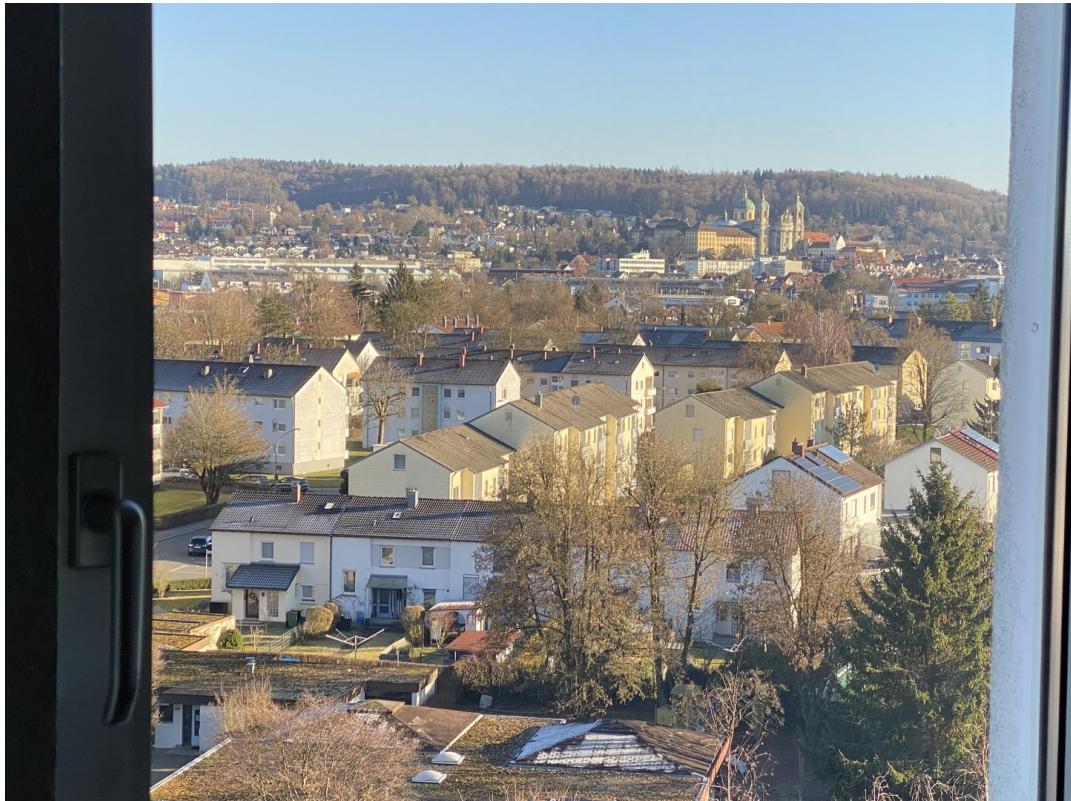


Schlafzimmer Blick zur Türe



Schlafzimmer Blick von rechts

Exposé - Galerie



Schlafzi Blick zur Basilika



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kellerbereich



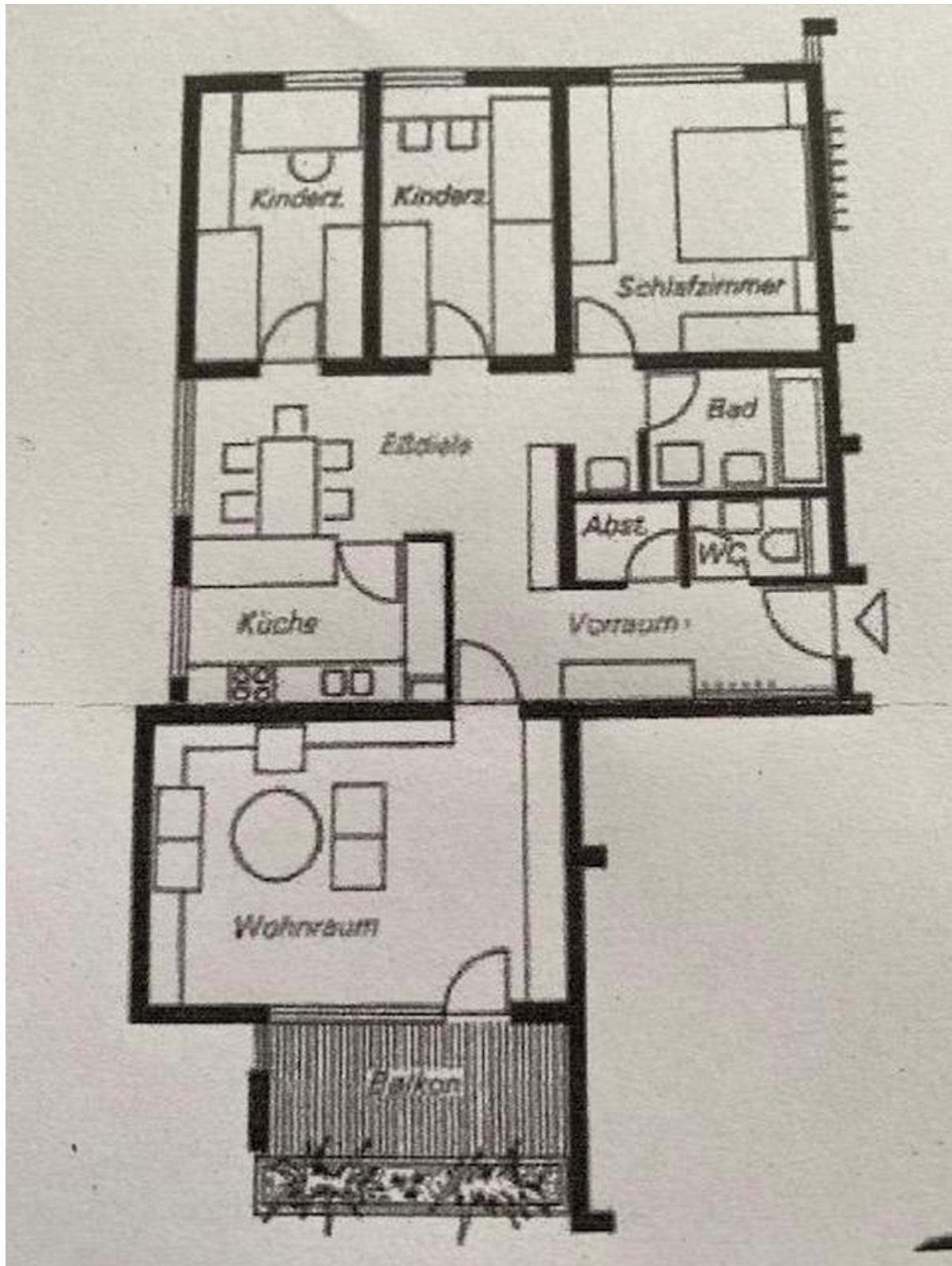
Keller Sicht von ggü Wand

Exposé - Galerie



Keller Blick zur Türe

Exposé - Grundrisse



Wohnungsschnitt

Exposé - Grundrisse

Wohnungstyp 4 Nr. 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28, 32, 36, 40, 44, 48.

4½-Zimmer-Wohnung

Wohnen	21,66 qm
Schlafzimmer	14,51 qm
Kinderzimmer I	10,38 qm
Kinderzimmer II	10,38 qm
Eßdiele	13,20 qm
Küche	8,40 qm
Bad	4,42 qm
WC	1,86 qm
Abstellraum	1,57 qm
Vorraum	7,94 qm
Zwischenflur	1,56 qm
Balkon	3,53 qm
	<u>99,41 qm</u>
.f. 3% Putz	<u>2,98 qm</u>
	<u>96,43 qm</u>

$$\underline{96,43 \text{ qm}} \times 12 = 1157,16$$

