

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Ravensburg

**Frisch saniert! 1,5-Zi-Wohnung mit SW-Balkon in ruhiger Lage von Ravensburg | Sofort bezugsfrei**



Objekt-Nr. **OM-451959**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Patrick Sauter

88214 Ravensburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	268 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger Lage von Ravensburg überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, moderne Ausstattung und ein rundum sorgenfreies Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde im Frühjahr 2026 umfassend saniert. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer, die ohne weiteren Aufwand direkt einziehen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Vermietbarkeit.

Das großzügige Wohn- und Schlafzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südwestbalkon bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird dieses durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Essbereich und Homeoffice nutzen lässt – ebenfalls mit Zugang zum Balkon.

Gebäude & Energie:

- Baujahr 1972
- Moderne Pelletheizung (2021) – nachhaltige und zukunftssichere Energieversorgung
- Energieeffizienzklasse D
- Hausgeld gesamt ca. 268 €/Monat; davon ca. 170 € umlagefähig, ca. 100 € nicht umlagefähig (inkl. ca. 65 € Rücklage)
- Gepflegte WEG mit solider Rücklagenbildung
- Keine absehbaren energetischen Sanierungsmaßnahmen erforderlich
- Kaufpreis 259.000€ - provisionsfrei (Privatverkauf)
- 360° Rundgang auf Anfrage verfügbar

## Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Sanierung (03/2026)
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Hochwertige Bodenbeläge (Eiche Vinyl & aufgearbeitetes Parkett)
- Südwestbalkon mit angenehmer Sonnenausrichtung
- Moderne Pelletheizung (2021) – nachhaltige und zukunftssichere Energieversorgung
- Elektrik umfassend erneuert und auf den Stand der Technik gebracht
- Neue 2-fach verglaste Fenster
- Einbauküche vorhanden
- Großer, trockener Kellerraum mit Stromanschluss
- Kaufpreis 259.000€ - provisionsfrei (Privatverkauf)
- Leerstehend | sofort verfügbar
- Gute Vermietbarkeit aufgrund kompakter Größe und Lage
- Ausreichend Anwohnerparkmöglichkeiten vorhanden
- 360° Rundgang auf Anfrage verfügbar

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit: Frisch sanierte, sofort bezugsfreie Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage – ideal für alle, die ohne Aufwand einziehen oder sicher investieren möchten.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Alle Angaben nach bestem Wissen.

Unterlagen (Teilungserklärung, Protokolle, Wirtschaftsplan, Energieausweis) senden wir auf Anfrage.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Sport- und Spielplatz sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Bahn) sind bequem erreichbar. Anwohnerparken gut möglich.

Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten einen hohen Wohn- und Erholungswert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen Arbeiten



Wohnzimmer Schlafen

# Exposé - Galerie



Balkon



Essdiele

# Exposé - Galerie



Essstiele

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

