

# Exposé

## Terrassenwohnung in Salem

### Einfamilienhaus auf 2 Etagen - Wunderschöne 9-Zimmerwohnung in Salem



Objekt-Nr. **OM-458314**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr P. Frey

Zur Öle 1  
88682 Salem  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Heizkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	4
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 9-Zimmerwohnung befinden in einem kernsanierten und energetisch auf KfW70EE Standard gebrachten Wohngebäude (Mehrfamilienhaus).

Das Objekt verfügt über ein Erdgeschoß, eine Souterrainebene sowie ein Obergeschoß.

Die komplette Gebäudetechnik (Leitungen, Elektrik, Sanitär, Böden, Wände, Decken, Energieerzeuger, Fenster, Türen, etc.) ist erneuert und entspricht aktuellem Neubaustandard.

Zur Wohnung gehört die Einbauküche, ein modernes und geräumiges Bad, ein Hauswirtschaftsraum, eine Abstellkammer sowie ein Kellerraum und zwei Stellplätze.

Die Stellplätze befinden sich direkt vor der Wohnung.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über 4 Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie eine große Terrasse inkl. Gartenanteil.

Die gesamte Grundfläche von ca. 190m<sup>2</sup> entspricht der Größe eines Einfamilienhauses.

Die Wohnung hat eine Fußbodenheizung und kann als "umgedrehte Maisonette" bezeichnet werden.

Es führt eine herrschaftliche Treppe vom Wohnzimmer zur Küche ins Souterrain.

## Ausstattung

Alle Zimmer sind mit Vinyl-Böden ausgestattet.

Bäder sind in modernem Design gefliest, die Dusche ist ebenerdig zugänglich und die umfangreiche Sanitärausstattung ist in modernem Design und in hochwertigen Materialien ausgeführt.

Das Bad verfügt über eine 1,90m lange Badewanne, LED-Beleuchtung in der Dusche sowie einen Verhörspiegel als Abtrennung zwischen Dusche und Bad.

Die sehr große Einbauküche mit umfangreichen Stauraum, Spülmaschine sowie Kühlschrank ist im Souterrain installiert.

Zudem verfügt die Wohnungen über eine große Außenterrasse mit kleinem Gartenanteil.

Die Fenster sind 3-fach verglast und die Gebäudehülle ist energetisch gedämmt.

Geheizt wird über eine nagelneue Pelletheizung nach modernstem und aktuellem Energieeffizienzhaus Standard.

Alle Räume im Souterrain sind über eine neue Fußbodenheizung beheizt.

Die Räume im Erdgeschoss verfügen über moderne Hochleistungsheizkörper.

Die Gesamtfläche der Wohnung liegt bei ca. 190m<sup>2</sup>, was schon einem Einfamilienhaus entspricht.

Es gibt neben Schlaf- und Wohnräumen auch weitere Räume wie den Abstellraum für Gefrierschrank, Reinigungsmittel und Vorräte oder den Technikraum für Waschmaschine und Trockner.

Highlight ist der Hobbyraum mit einem großen Banktresor der noch aus der Zeit stammt, als die Sparkasse Salem im Gebäude Millionen in Cash gelagert hatte.

Ideal für Schmuckliebhaber, Schützen oder Jäger.

Der Tresor erfüllt alle VdS Richtlinien für den höchsten Schutzgrad.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Für eine Besichtigung nehmen Sie bitte über das Portal Kontakt mit mir auf.

Ich sende Ihnen dann Terminvorschläge für eine Besichtigung zu.

Für eine Anmietung benötige ich von Ihnen folgende Unterlagen:

1. Schufa Auskunft (max. 3 Monate alt)
2. Gehaltsnachweis der letzten 3 Monate
3. Mieterselbstauskunft

Die Unterlagen senden Sie mir bitte digital als PDF zu.

Die Wohnung ist bezugsfertig zum 01.07.2026.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Lage

Salem mit seinen rund 12.000 Einwohnern liegt inmitten einer einzigartigen Kulturlandschaft in unmittelbarer Nähe zum Bodensee und zu den Alpen.

Die ehemalige Zisterzienserabtei, heute Schloss Salem, als Kulturdenkmal ersten Ranges, aber auch erstklassige Freizeiteinrichtungen wie unser neu gestalteter Naturerlebnispark Schlossee Salem und der Affenberg verleihen unserer Gemeinde eine ganz besondere Anziehungskraft.

Salem ist sowohl eine attraktive Wohngemeinde als auch ein interessanter Wirtschaftsstandort.

Vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten garantieren einen hohen Freizeitwert.

Das Objekt mit seinen neuen Wohnungen liegt zentral gelegen zwischen Bahnhof und Ortsmitte.

Innerhalb von 5 Minuten erreichen Sie alle örtlichen Einkaufsmöglichkeiten von Sportgeschäften über den Lebensmitteleinzelhandel bis zu diversen Fachgeschäften und Dienstleistern.

Regional angebunden an wichtige Industriestandorte mit namhaften Arbeitgebern wie MTU, ZF, Diehl oder AIRBUS ist die Lage auch ideal für diverse Abenteuer und Naherholung am Bodensee, dem nahen Allgäu oder den Schweizer Alpen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Küche mit Treppenabgang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



WC und Waschbecken



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Parkplätze vor dem Haus



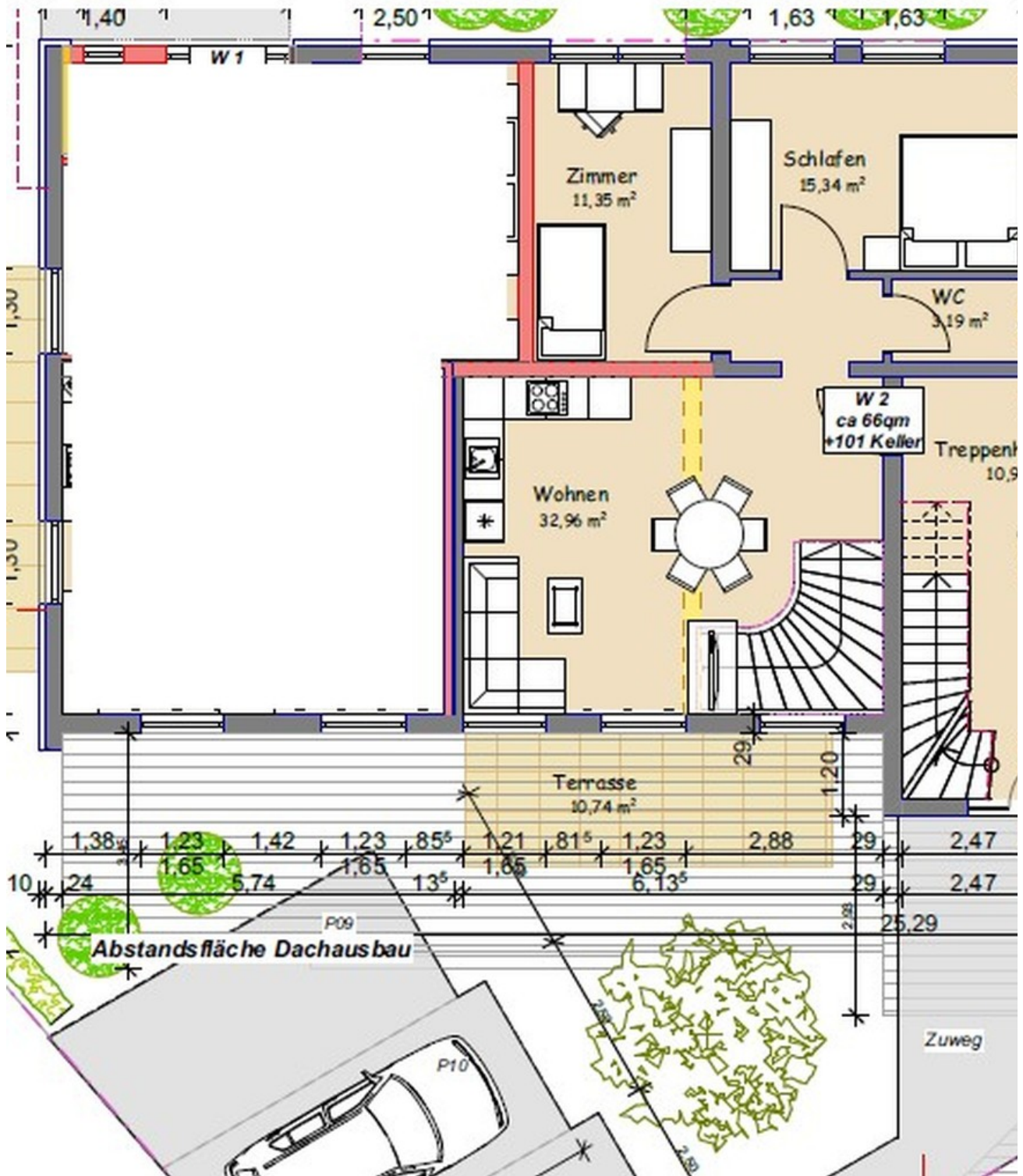
Gebäudefront

# Exposé - Galerie



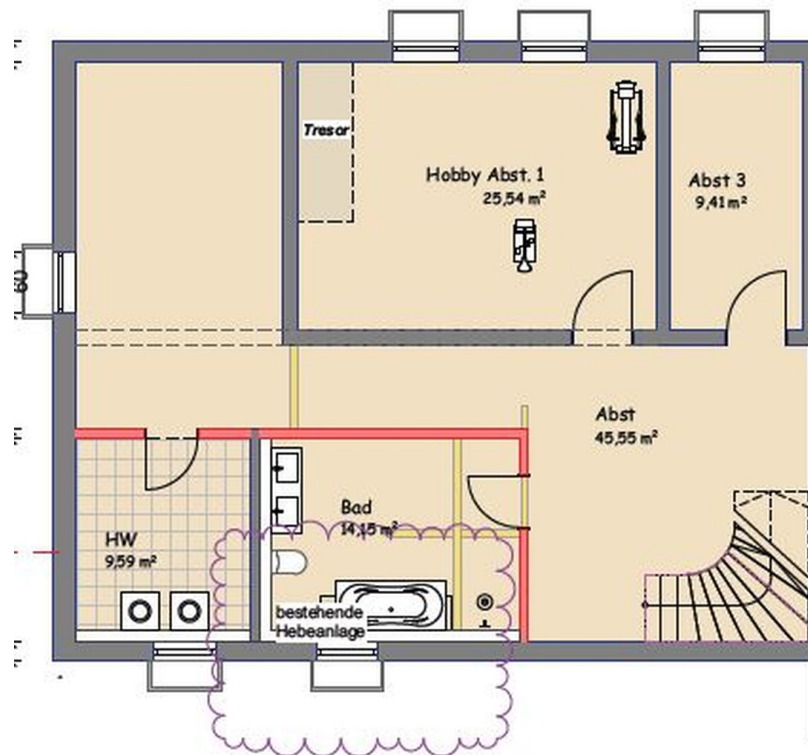
Umgebung von Salem

# Exposé - Grundrisse



Grundriss im EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss im Souterrain