

# Exposé

## Maisonette in Ravensburg

### Charmante 2-Zimmer-Maisonette mit Balkon & Carport in idyllischer Lage von Ravensburg-Schmalegg



Objekt-Nr. OM-467803

**Maisonette**

Vermietung: **850 € + NK**

88213 Ravensburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Summe Nebenkosten	280 €
Etagen	2	Mietsicherheit	1.700 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Carports	1
Nebenkosten	60 €	Heizung	Sonstiges
Heizkosten	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonette-Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Lage im Ravensburger Ortsteil Schmalegg - einem charmanten, idyllischen Örtchen mit guter Anbindung an die Innenstadt von Ravensburg. Das ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert wurde im Jahr 1994 grundlegend umgebaut und in seinen heutigen Zustand versetzt. Die Wohnung liegt im 1. und 2. Obergeschoss des gepflegten 3-Familienhauses und erstreckt sich über ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die schöne Maisonette überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und charmanten Dachschrägen, die für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre sorgen. Im ersten Geschoss befinden sich das helle Wohnzimmer mit Zugang zur Küche und zum Balkon, das Badezimmer sowie ein separates WC. Das zweite Geschoss ist dem Schlafbereich vorbehalten und bietet einen ruhigen Rückzugsort.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2018 wurden die Fenster, die Infrarot-Heizungen, das Badezimmer sowie die Küche erneuert. Die Böden sind im 1. OG mit pflegeleichtem Parkett und im 2. OG mit Laminat versehen. Zur Wohnung gehören ein Carport-Stellplatz, sowie ein praktischer Schuppen im Hof als zusätzliche Abstellmöglichkeit.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird über moderne Infrarot-Heizungen beheizt. Die monatlichen Stromkosten inklusive Haushaltsstrom betragen beim Vormieter durchschnittlich rund 200 € pro Monat. Die tatsächlichen Kosten hängen dabei selbstverständlich vom individuellen Verbrauchs- und Heizverhalten ab. Bei üblicher Nutzung ergeben sich insgesamt Heizkosten, die sich in einer vergleichbaren Größenordnung wie bei herkömmlichen Heizsystemen bewegen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Ravensburger Ortsteil Schmalegg, der naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Umgeben von Wiesen, Feldern und einer reizvollen Landschaft genießen Sie hier eine ruhige Wohnatmosphäre, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Die Ravensburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet wochentags alle halbe Stunde eine Verbindung ins Stadtzentrum. Die Fahrzeit beträgt lediglich etwa 20 Minuten, sodass auch Pendler und Berufstätige von der guten Anbindung profitieren.

Ravensburg, die historische „Stadt der Türme und Tore“, zählt zu den attraktivsten Städten Oberschwabens. Die charmante Altstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und dem beliebten Wochenmarkt lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Darüber hinaus bietet die Stadt ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot mit Veranstaltungen wie dem traditionellen Rutenfest, der Oberschwabenschau sowie zahlreichen Vereins- und Sportmöglichkeiten.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, sämtlichen Schulformen sowie weiterführenden Bildungs- und Hochschuleinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B30, B32 und B33 sowie den nahegelegenen Bahnanschluss ist eine optimale Erreichbarkeit der gesamten Bodenseeregion und Oberschwabens gewährleistet. Der Flughafen Friedrichshafen ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

