

# Exposé

## Wohnung in Salem-Mimmenhausen

### 3-Z- Wohnung mit Balkon von Privat keine Courtage



Objekt-Nr. OM-471670

### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

88682 Salem-Mimmenhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |                |                |
|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr       | 1989                 | Übernahmedatum | 01.09.2026     |
| Etagen        | 2                    | Zustand        | gepflegt       |
| Zimmer        | 3,50                 | Schlafzimmer   | 2              |
| Wohnfläche    | 81,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger | Gas                  | Etage          | 1. OG          |
| Hausgeld mtl. | 320 €                | Stellplätze    | 1              |
| Übernahme     | ab Datum             | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung überzeugt durch maximale Attraktivität und ein durchdachtes Raumkonzept. Der zur Verfügung stehende Platz wird optimal ausgenutzt, was Ihnen besonders individuelle Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Dank der zahlreichen Fenster ist die Wohnung wunderbar lichtdurchflutet und bietet ein dauerhaft angenehmes Raumklima. Die harmonische Integration des Balkons in den Wohnbereich sorgt zudem für ein exklusives und einladendes Ambiente.

Genießen Sie entspannte Stunden in ruhiger und sonnenverwöhnter Süd-Ost-Lage. Auch das Badezimmer überzeugt: Es bietet viel Tageslicht durch ein eigenes Fenster sowie eine Dusche und eine separate Badewanne für gemütliche Abende.

## Ausstattung

- Küche: Moderne, neuwertige Einbauküche aus dem Jahr 2023.
- Bodenbeläge: Hochwertiges Echtholzparkett im Wohnzimmer, pflegeleichter Vinylboden in den Schlafzimmern sowie Fliesen in Küche, Badezimmer und Gäste-WC.
- Fenster: Solide Holzfenster mit 2-fach-Verglasung und integrierten Rollläden für optimalen Sicht- und Sonnenschutz.
- Heizung & Energie: Effiziente Gaszentralheizung unterstützt durch eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung (Baujahr 2013). Inkl. Entkalkungsanlage.
- Energieausweis neu bis 2036, Klasse C , 98,6 kWh/m<sup>2</sup>-a
- Sanierungsstand: Hervorragend gepflegt und zukunftssicher. Die Außenfassade wurde 2015 saniert, das Treppenhaus im Jahr 2025. In diesen Bereichen stehen keinerlei Renovierungen an.
- Zusätzliche Räume: Gemeinschaftswasch-/trockenraum, Fahrradraum, großer Kellerraum

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Nahversorgung & Alltag

- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß eben sehr gut erreichbar. •

Gesundheit & Bildung

- Medizinische Versorgung: In der Neuen Mitte hat sich ein zentrales Ärztezentrum etabliert, sowie eine Apotheke direkt an der Schlosseeallee.

- Familien & Schulen: Neben ausreichenden Kita-Plätzen deckt Salem das schulische Spektrum voll ab.

Freizeit & Lebensqualität

- Naturerlebnispark Schlossee: Die grüne Lunge der Gemeinde grenzt direkt an die neue Ortsmitte. Ein gestalteter Bürgerpark mit einem Wasserlauf verbindet den neuen Rathausplatz barrierefrei mit der Aussichtsplattform und der Promenade des Schlossees. Das dortige Naturbad bietet kostenfreien Eintritt, weitläufige Liegewiesen, einen großen Wasserspielplatz sowie Gastronomie.

Mobilität & Anbindung

•ÖPNV-Anschluss: Der Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe und bietet via Bodenseegürtelbahn direkte Verbindungen in Richtung Friedrichshafen und Überlingen. Ergänzt wird dies durch lokale Buslinien.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 98,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



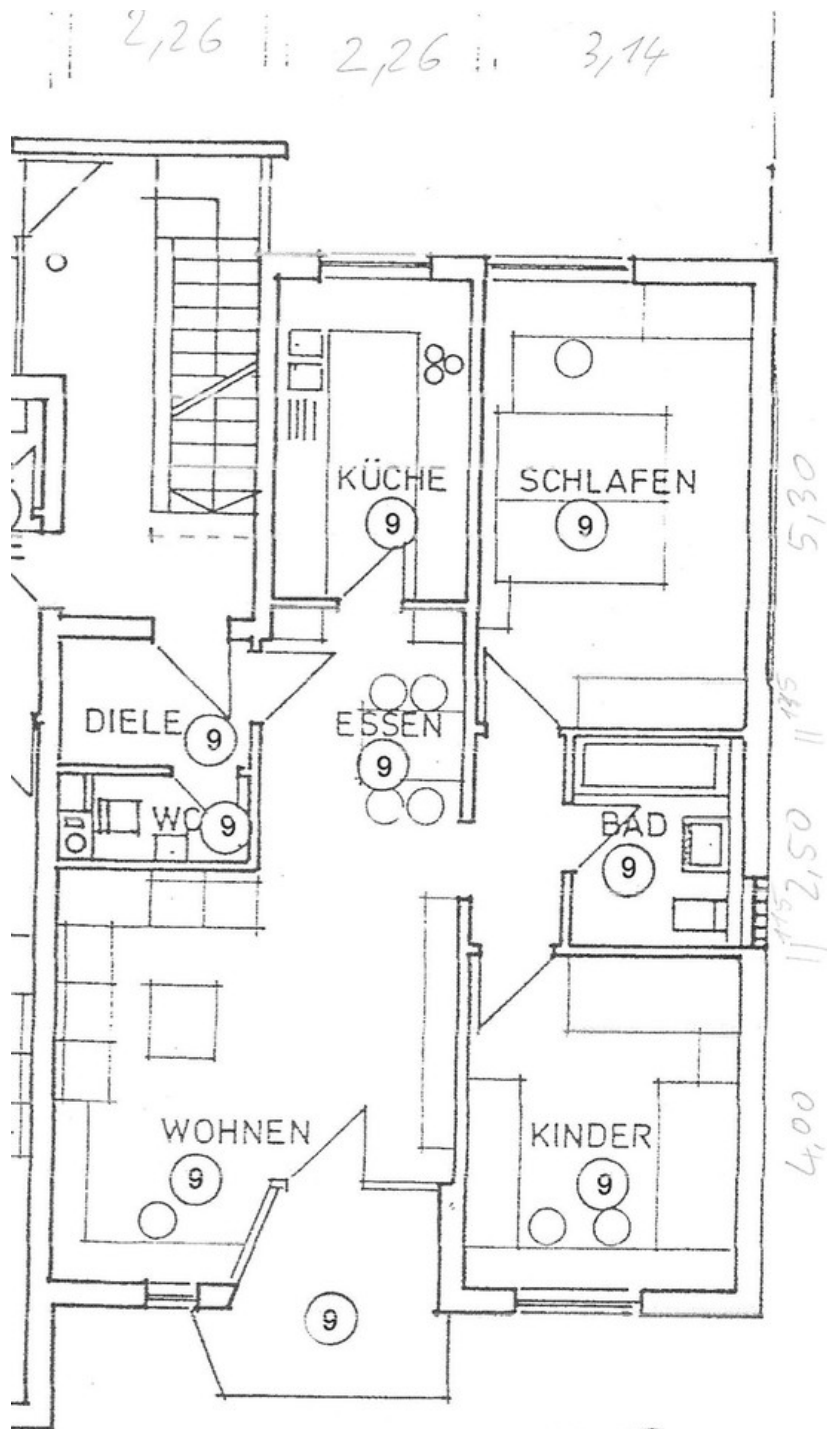
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**OG**

9