

# Exposé

## Maisonette in Weingarten

**Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Basilika-Blick – frisch saniert, zentral in Weingarten**



Objekt-Nr. OM-472185

**Maisonette**

Vermietung: **975 € + NK**

88250 Weingarten  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1987	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Maisonettewohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses direkt an der Fußgängerzone von Weingarten und erstreckt sich über zwei Ebenen mit insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Schlafbereich im oberen Geschoss besticht durch eine beeindruckende Raumhöhe von bis zu vier Metern und verleiht der Wohnung ein großzügiges, fast loftartiges Raumgefühl, das man auf dieser Fläche selten findet.

Nach der Eingangstüre gelangt man zunächst in einen kleinen Windfang, der mit einer separaten Türe vom hellen Wohn-Essbereich (ca. 28,6 m<sup>2</sup>) abgetrennt ist. Die Küche ist separat vom Wohn-Essbereich aus zugänglich. Von dort führt eine schöne, offene Holzterrasse hinauf in den Schlafbereich (ca. 20 m<sup>2</sup>), von dem aus auch das Badezimmer mit Dusche erreichbar ist. Eine Terrassentür im Wohn-Essbereich führt direkt auf den Balkon, der einen wirklich einzigartigen Ausblick auf die historische Basilika St. Martin bietet – ein Highlight, das der Wohnung ihren besonderen Charakter verleiht. Ein Abstellraum im Treppenhaus des Gebäudes bietet Stauraum.

Die Wohnung wurde vor kurzem umfassend saniert und modernisiert: Neuer, hochwertiger Vinylboden in warmer Eiche-Optik zieht sich durch die gesamte Wohnung, eine komplett neue Einbauküche inklusive Spülmaschine und Dunstabzugshaube wartet auf ihre Einrichtung, Schalter und Steckdosen wurden im gesamten Wohnbereich erneuert, und im Bad sorgen ein neues Waschbecken, neue Armaturen, eine neue Toilette sowie eine neue Duschwand für zeitgemäßen Komfort. Sämtliche Heizkörper in der Wohnung wurden ausgetauscht. Die markanten Holzbalken und Holzverkleidungen unter dem Dach wurden frisch lasiert, die Decken neu gestrichen, und die Fenster sind neuwertig. Das Ergebnis ist eine Wohnung, die den rustikalen Charme der Dachschrägen und Holzelemente mit einem modernen, gepflegten Wohngefühl verbindet – bezugsfertig und ohne Renovierungsstau.

Durch die Aufteilung über zwei Ebenen entsteht ein natürlicher Wohn-Schlaf-Bereich, der sich ideal für Paare oder Berufstätige eignet, die zusätzlich Raum für ein kleines Homeoffice benötigen. Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Deckenhöhe, dem außergewöhnlichen Balkonblick und der frischen Sanierung macht diese Maisonette zu einem echten Unikat auf dem Weingartener Mietmarkt.

## Ausstattung

- Neuer, hochwertiger Vinylboden in Eiche-Optik in der gesamten Wohnung
- Neue Einbauküche inklusive Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und weiteren Elektrogeräten (Backofen, Kochfeld)
- Neues Schalter- und Steckdosensystem
- Neues Waschbecken, neue Badarmaturen, neue Toilette (WC), neue Duschwand
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Frisch lasierte Holzbalken und Holzverkleidungen unter dem Dach
- Neu gestrichene Decken
- Neuwertige, dichte Fenster
- Zusätzlicher Abstellraum im Treppenhaus des Gebäudes
- Windfang mit separater Tür zum Wohn-/Essbereich, Küche separat zugänglich
- Offene, schöne Holzterrasse zum Schlafbereich
- Balkon mit Blick auf die Basilika
- Bad mit Dusche, vom Schlafbereich aus zugänglich
- Große Raumhöhe von bis zu 4 Metern im Schlafbereich

- Heizung: Gas (Wärmeerzeuger Baujahr 2007)

Die Wohnung befindet sich in einem durchgehend hochwertig sanierten Zustand und ist bezugsfertig. Es besteht kein Renovierungsbedarf.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird unmöbliert, jedoch inklusive der neuen Einbauküche vermietet und ist sofort bzw. zum 01.08.2026 bezugsfrei. Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich – gerne auch kurzfristig.

Kaltmiete: 975 € (inkl. Küche), zzgl. Nebenkosten in Höhe von 220 €, somit 1.195 € Warmmiete. Die Kautions beträgt 2.500 €.

Haustiere sowie Rauchen in der Wohnung bitte vorab mit dem Vermieter abstimmen. Für den Mietvertrag werden die üblichen Bonitätsunterlagen (z. B. Einkommensnachweise, Schufa-Auskunft) sowie eine Mieterselbstauskunft erbeten.

Aufgrund der zentralen Lage, des sanierten Zustands und des besonderen Balkonblicks eignet sich die Wohnung sowohl für Berufseinsteiger und Paare als auch für Pendler, die eine gute Anbindung an Ravensburg, Friedrichshafen und den Bodensee schätzen. Weingarten selbst liegt in unmittelbarer Nähe zu Ravensburg.

Bei Interesse freue ich mich über eine Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Lage

Die Wohnung liegt zentral und dennoch ruhig im Herzen von Weingarten, unmittelbar angrenzend an die Fußgängerzone. Vom Balkon aus genießen Sie einen Panoramablick auf die weithin bekannte Basilika St. Martin – eines der bedeutendsten Barockbauwerke Süddeutschlands – sowie auf die dahinterliegende Klosteranlage und einen begrünten Innenhofbereich.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Basilika sowie die Hochschulen in Weingarten – darunter die Pädagogische Hochschule – sind in nur etwa vier Gehminuten zu erreichen, was die Wohnung insbesondere für Studierende, Lehrkräfte und Berufstätige an den Hochschulen attraktiv macht.

Weingarten selbst liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zu Ravensburg und bietet eine gute Anbindung an die umliegende Region. Die Innenstadt punktet mit einem lebendigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeitangeboten sowie regelmäßigen Veranstaltungen und Märkten rund um den historischen Stadtkern. Für Pendler bietet sich durch die zentrale Lage und die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen eine komfortable Anbindung Richtung Ravensburg, Friedrichshafen und den Bodensee.

Wer die Vorzüge einer lebendigen Innenstadtlage mit einem ruhigen, grünen Rückzugsort verbinden möchte, findet in dieser Lage ein ideales Zuhause.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Wohn-/Essbereich 1

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 2



Wohn-/Essbereich 3

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 4



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang Obere Ebene



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Blick auf Basilika Schlafzimmer



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Treppenabgang



Abstellraum

# Exposé - Galerie



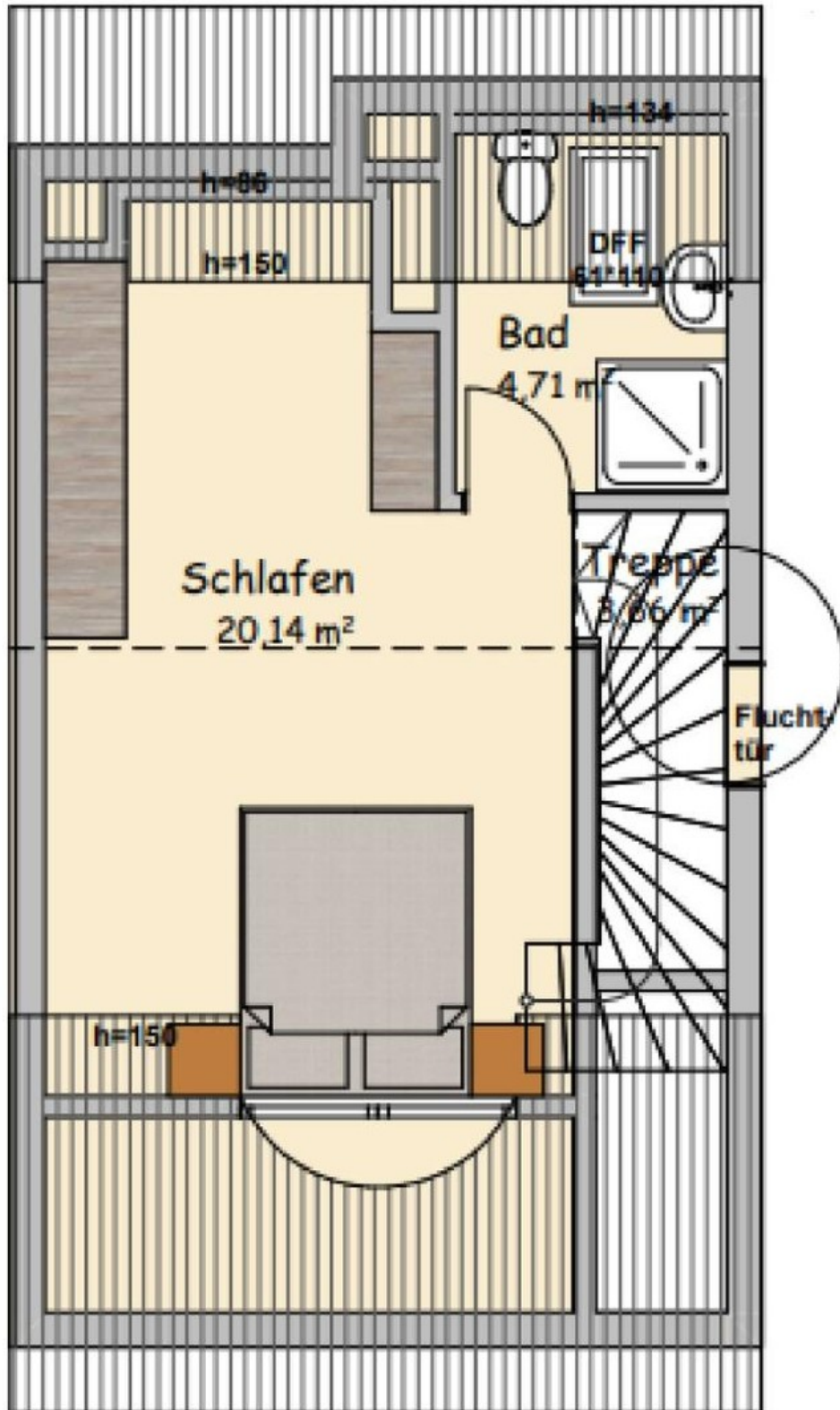
Rückansicht Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Erste Ebene

# Exposé - Grundrisse



Zweite Ebene