

Weingarten

# Stadtwohnung mit Blick auf die Basilika - Einziehen und Wohlfühlen!

Objektnummer: 24258012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24258012
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2027	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



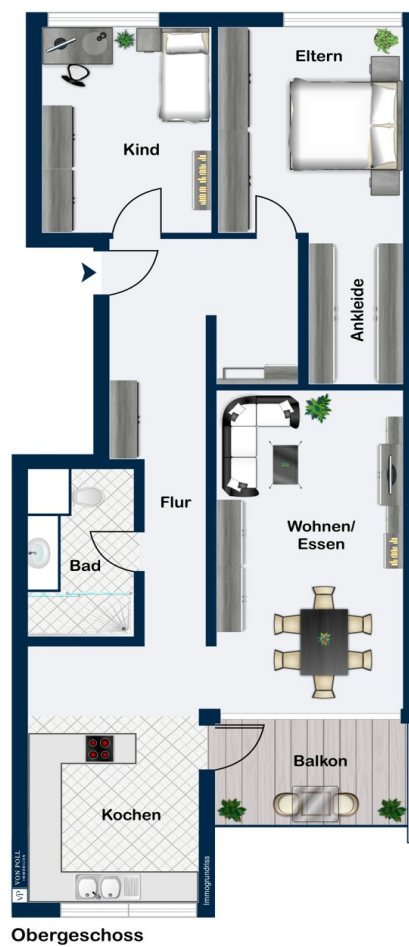
Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Etagenwohnung befindet sich in zentraler Lage von Weingarten und bietet eine Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3,5 ansprechend geschnittene Zimmer. Die Immobilie wurde 1973 erbaut und befindet sich in einem erstklassigen Zustand, da sie einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde, die 2024 abgeschlossen wurde. Der Bezug nach dieser Modernisierung wartet mit zahlreichen gehobenen Ausstattungsmerkmalen auf Sie. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, in den eine neue, hochwertige Küche integriert ist. Diese ist mit modernen Markeneinbaugeräten ausgestattet, die für höchsten Kochkomfort sorgen. Der Zugang zum überdachten Balkon erfolgt direkt vom Wohnbereich aus und bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen. Zwei geräumige Schlafzimmer stehen zur Verfügung. Das Hauptschlafzimmer ist ein besonderes Highlight, da die angrenzende Ankleide mit einem maßangefertigten Einbauschränk vom Schreiner ausgestattet ist, der zusätzlichen Stauraum bietet, die den Komfort dieser Immobilie unterstreicht. Das Badezimmer ist mit einer hochwertigen Sanitärausstattung versehen und bietet durch moderne Gestaltung und Funktionalität ein angenehmes Ambiente. Die Wohnung ist im Rahmen der letzten Sanierung im Jahr 2024 durch eine neue Gas-Zentralheizung sowie einer angenehmen Fußbodenheizung (elektrisch betrieben) ausgestattet. Dies garantiert eine effiziente und komfortable Wärmeverteilung. Besonderen Wert wurde auf die Auswahl der Bodenbeläge gelegt, die neu und von hoher Qualität sind, und sowohl optisch als auch funktional überzeugen. Dreifachverglaste Fenster sorgen für eine gute Dämmung und tragen zur Energieeffizienz der Wohnung bei. Die Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines mehrstöckigen Gebäudes, das mit einem Personenaufzug ausgestattet ist. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort sowie Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Ein separater Kellerraum dient als weiterer Stauraum. Diese Immobilie bietet ideale Wohnbedingungen für Paare oder kleine Familien, die die Vorzüge einer zentralen Lage in Weingarten mit optimalem Anschluss an die städtische Infrastruktur schätzen. Die geschmackvolle Gestaltung und hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Interessenten, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Ausstattung und Details

Weitere Highlights:

- neue hochwertige Zimmertüren
- neue auf Maß angefertigte Wohnungseingangstür mit Sicherheitsschloss
- Hochwertiges Schaltersystem (Steckdosen und Lichtschalter)
- Neue Elektrik
- integrierter Radio inkl. Lautsprecher im Badezimmer und Küche
- Einbauspiegelschränke im Badezimmer
- Decken Einbauspots
- Elektrische Rollläden, Bedienpanel von Busch-Jaeger
- und vieles mehr.....

Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Alles zum Standort

Die Bahnhofstraße in Weingarten ist eine zentrale Verkehrsader der Stadt und erstreckt sich vom Bahnhof bis zur Innenstadt. Sie verbindet den Bahnhof Weingarten, der als wichtiger Knotenpunkt im öffentlichen Nahverkehr dient, mit den Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen im Stadtzentrum. Lage und Umgebung: Die Straße ist von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern gesäumt und bietet eine angenehme Atmosphäre für Fußgänger und Radfahrer. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Boutiquen und Cafés. Auch verschiedene Dienstleistungen wie Banken, Arztpraxen und Friseure sind in der Nähe zu finden. Verkehrsanbindung: Die Bahnhofstraße ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Neben dem Bahnhof Weingarten, der Regionalzüge und Busverbindungen bietet, verkehren auch Stadtbusse regelmäßig entlang der Straße. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden, was die Erreichbarkeit mit dem Auto erleichtert. Ereignisse und Freizeit: In der Nähe der Bahnhofstraße finden regelmäßig Veranstaltungen und Märkte statt, die das soziale Leben in Weingarten bereichern. Die Straße ist auch ein beliebter Ausgangspunkt für Spaziergänge in die angrenzenden Grünanlagen und Parks. Insgesamt ist die Bahnhofstraße in Weingarten eine lebendige und gut erreichbare Gegend, die sowohl für Einheimische als auch für Besucher viel zu bieten hat.



**Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2027. Endenergiebedarf beträgt 113.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24258012 - 88250 Weingarten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1 Ravensburg  
E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)