

Ravensburg

# Moderne Maisonettewohnung mit eigenem Gartenanteil in familienfreundlicher Atmosphäre!

Objektnummer: 25258002



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

**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25258002 - 88213 Ravensburg

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

Objektnummer: 25258002 - 88213 Ravensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25258002
Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25258002 - 88213 Ravensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25258002 - 88213 Ravensburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine vollständig renovierte Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1996, die durch ihren modernen Standard und funktionale Raumaufteilung überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2019 modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Der direkt an die Terrasse angrenzende Garten (ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche mit Sondernutzungsrecht) bietet Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Ob als blühende Oase, Gemüsebeet oder Spielbereich für die Familie – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Eine kleine Terrasse (ca. 15m<sup>2</sup> Fläche mit Sondernutzungsrecht) direkt vor dem Eingangsbereich bietet einen weiteren gemütlichen Außenbereich mit stilvollen Sitzgelegenheiten - ideal zum Entspannen! Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Der großzügige Wohn- Essbereich auf der unteren Ebene besticht durch seine Helligkeit und den durchdachten Grundriss, der eine flexible Möblierung ermöglicht. Von hier aus gelangen Sie direkt in die angrenzende Küche, die mit modernen Geräten und ausreichend Arbeitsfläche ausgestattet ist – ideal für Kochliebhaber und all jene, die gerne Gäste empfangen. In der oberen Ebene befinden sich die beiden Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten. Das Badezimmer liegt ebenfalls auf dieser Etage und ist mit einer Badewanne sowie modernen Armaturen ausgestattet. Eine durchdachte Gestaltung ermöglicht es, diesen Raum sowohl funktional als auch für entspannende Momente zu nutzen. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die nicht nur effiziente Wärmeverteilung sicherstellt, sondern auch insgesamt niedrigere Energiekosten ermöglicht. Dies ist besonders in den kälteren Monaten ein Vorteil und trägt zu einem ausgewogenen Wohnklima bei. Die Lage der Wohnung bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Dies macht die Immobilie sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv. Ein weiteres Highlight sind die Parkmöglichkeiten. Den neuen Eigentümern stehen ein Carport Stellplatz direkt vor dem Haus sowie ein Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss zur Verfügung. Die gepflegte Außenanlage und der Gemeinschaftsbereich bieten zusätzlichen Komfort und laden zum Verweilen im Freien ein. Diese Maisonette-Wohnung vereint praktisches Wohnen mit einem zeitgemäßen Lebensstil. Die durchgeführten Renovierungen gewährleisten, dass keinerlei weiterer Renovierungsbedarf besteht und Sie sofort einziehen können. Die moderne Ausstattung in Verbindung mit einer hervorragenden Lage macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Personen, die nach einem neuen Zuhause suchen. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben, freuen wir uns auf Ihre

Kontaktaufnahme, um einen Termin zu vereinbaren.

**Objektnummer: 25258002 - 88213 Ravensburg**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Weststadt von Ravensburg, einem beliebten und ruhigen Wohngebiet. Die Weststadt zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus, die sowohl Familien als auch Berufstätigen ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

**Verkehrsanbindung:** Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass das Stadtzentrum von Ravensburg schnell erreichbar ist. Zudem sind wichtige Verkehrswege in unmittelbarer Nähe, was Pendlern entgegenkommt.

**Bildungseinrichtungen:** In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen, die fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar sind. Dies macht die Gegend besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

**Freizeit und Erholung:** Die Weststadt bietet diverse Freizeitmöglichkeiten. Parks und Grünanlagen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Zudem gibt es in der Nähe verschiedene Vereine und Organisationen, die kulturelle und sportliche Aktivitäten anbieten.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem zu erreichen.

**Kultur und Gemeinschaft:** Die Weststadt ist bekannt für ihr aktives Vereinsleben. Beispielsweise hat der Fanfarenzug Oberzell e.V. seinen Sitz im Josefine-Scheuerle-Weg 3, nur wenige Schritte entfernt. Solche Vereine tragen zum Gemeinschaftsgefühl und kulturellen Leben im Viertel bei.

Insgesamt bietet diese attraktive Wohnlage in Ravensburgs Weststadt mit einer Mischung aus Ruhe, guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

**Objektnummer: 25258002 - 88213 Ravensburg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 25258002 - 88213 Ravensburg

## 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)