



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# Attraktive Dachgeschosswohnung mit Balkon in schickem 3-Familienhaus in bevorzugter Lage von Beuren



## Allgemein:

---

|                           |             |                             |                      |
|---------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>  | KPB2520     | <b>Stand vom:</b>           | 10.02.2025           |
| <b>Nutzungsart:</b>       | Wohnen      | <b>Vermarktungsart:</b>     | Kauf                 |
| <b>Objektart:</b>         | Wohnung     | <b>Baujahr:</b>             | 1994                 |
| <b>Ort:</b>               | 88682 Salem | <b>Wohnfläche:</b>          | 68,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 2,5         | <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 1,0                  |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 1,0         | <b>Anzahl Stellplätze:</b>  | 1,0                  |
| <b>Zustand:</b>           | Gepflegt    |                             |                      |

## Preise:

---

|                   |              |                   |                    |
|-------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| <b>Kaufpreis:</b> | 219.000,00 € | <b>Provision:</b> | 3,57 % inkl. MwSt. |
|-------------------|--------------|-------------------|--------------------|

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

|                 |  |                   |                  |
|-----------------|--|-------------------|------------------|
| <b>Firma:</b>   | KOSUB Immobilien e.K.                    | <b>Name:</b>      | Michael Mayer    |
| <b>Straße:</b>  | Theodor-Heuss-Straße 12                  | <b>Ort:</b>       | 78467 Konstanz   |
| <b>Telefon:</b> | +49 152 54234613                         | <b>Faxnummer:</b> | +49 7531 3690695 |
| <b>E-Mail:</b>  | anfragen.kn@kensington-international.com |                   |                  |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss liegt in einem 1994 gebauten Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten. Sie steht mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> zum Verkauf und besitzt eine schöne Aufteilung der Räume, teilweise mit hohen Decken, durch die die Dachschrägen noch besser zur Geltung kommen. Es gibt ein großes Wohnzimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer, eine Küche, einen Abstellraum und ein Badezimmer. Dazu verfügt die Wohnung über Fußbodenheizung, die viel Komfort verspricht. Hervorragend geeignet ist sie für Singles, Paare, Anleger und Naturliebhaber, die etwas abseits des Großstadtrubels in einer angenehm dörflichen Atmosphäre leben möchten.

Ein Pkw-Stellplatz (Kaufpreis: 11.000 €) und ein eigener Keller gehören zur Wohnung dazu. Beheizt wird das Haus mit einer neuwertigen Gasheizung und verspricht niedrige Energiekosten. Aktuell ist die Dachgeschosswohnung für eine Kaltmiete von 590 Euro vermietet, mit 160 Euro Nebenkosten im Monat. Eine weitere Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses steht ebenfalls zum Verkauf und ließe sich unkompliziert zu einer Maisonette ausbauen und so mit dem Dachgeschoss verbinden.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit wenig Verkehr. Die nähere Umgebung ist von ähnlichen Häusern geprägt, wirkt ruhig und idyllisch. Vor allem die schicke Architektur der Immobilie sticht ins Auge, mit versetzten Bereichen und einem großen Spitzdach, das eine 45-Grad-Neigung zeigt. Das Haus ist mit einem großen und gepflegten Garten verbunden, der im hinteren Bereich liegt, während zur Straße hin einige Stellplätze für die Bewohner vorhanden sind. Die 2,5-Zimmer-Wohnung ist über das Treppenhaus erreichbar und öffnet sich durch eine große Diele mit stilvollem Dachgebälk, über die sich die Räume optisch schön verteilen. Rechts befinden sich der Abstellraum und die Küche, links das Bad und Schlafzimmer, geradeaus geht es ins Wohnzimmer mit dem Balkon, der auf die Rückseite des Hauses und den Garten zeigt.

Der Wohnbereich weist eine geräumige Fläche von ca. 23,07 m<sup>2</sup> auf und erlaubt auch den Zugang zum Balkon. Durch breite Glastüren und Fenster fällt viel Licht in den Raum, während er gleichzeitig durch die Dachschrägen im Holzdesign stilvoll eingerahmt ist und zum Entspannen einlädt. Wunderschön sind mehrere Regale integriert, die verteilt im Raum eine elegante Ablagefläche für Bücher und anderes bieten. Der Boden zeigt sich mit weißen Steinfliesen, die Wände sind von Hand verputzt. Die Gartensicht ist auch von innen zu sehen und vermittelt eine einzigartige Idylle. Ähnlich gemütlich ist das 15,29 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, in dem das Dachgebälk aus Holz für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Dazu sind bodentiefe Fenster vorhanden, die viel Helligkeit in den Raum bringen.

## Lage:

---

Beuren ist eine ländliche Gemeinde mit etwa 1.700 Einwohnern, die zu Salem gehört. Sie liegt wunderschön eingebettet in die geschichtsträchtige Landschaft, direkt unterhalb des Schlosses Heiligenberg und der Steilstufe der Linzgauer Berge. Geprägt ist die Gegend durch Wiesen, Weinberge und Burgen. Der Ausblick reicht bis zum Bodensee und Alpenmassiv. Es gibt viele Wanderwege, um die Umgebung zu erkunden, zudem bieten die umliegenden Städte und Gemeinden zahlreiche Freizeitangebote.

Die dörfliche Atmosphäre ermöglicht das erholsame Wohnen in ruhiger Nachbarschaft. Im Ortskern liegen das historische Rathaus, viele Fachwerkbauten und eine spätgotische Kirche. Dazu gibt es gemütliche Restaurants und Cafés. Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße. Für den täglichen Bedarf ist eine gute Infrastruktur geboten. Es gibt einen Netto-Markt, eine Bäckerei und Apotheke. Ins Salemer Zentrum sind es etwa 5 Kilometer. Circa 160 Meter vom Haus entfernt, liegt eine Bushaltestelle mit Fahrten nach Salem, Überlingen, Heiligenberg und Meersburg. Der Ort besitzt einige Pensionen, Ferienhöfe und Gasthäuser, dazu einen Kindergarten und eine Grundschule. Eine Hausarztpraxis befindet sich im nur ca. 3 km entfernten Heiligenberg.

## Sonstiges:

---

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme

unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Virtuell inszenierte Bilder dienen ausschließlich zur Illustration, sind als unverbindlich zu verstehen, sind nicht rechtlich bindend und stellen nicht den tatsächlichen Zustand der Wohnung dar. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 3,57 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Bilder

---









(unverbindliche Illustration)

