



K E N S I N G T O N®

Finest Properties International

Charmante 2,5-Zi.-Wohnung in einem gepflegten 3-Familiemhaus in bevorzugter Lage von Salem-Beuren



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2519	Stand vom:	10.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1994
Ort:	88682 Salem	Wohnfläche:	55,00 m ²
Anzahl Zimmer:	2,5	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	179.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines schicken Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten, das 1994 gebaut wurde und in einer bevorzugten Wohngegend in Beuren liegt. Die Immobilie weist einen soliden Grundriss mit einer Gesamtfläche von ca. 55 m² auf, verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Bad und einen kleinen Abstellraum. Beheizt wird das Haus mit einer modernen Heizungsanlage, in der Wohnung selbst sorgt eine Fußbodenheizung für mehr Gemütlichkeit. Perfekt geeignet ist die Wohnung für Singles und Paare, die gerne ländlich, in ruhiger Umgebung, leben möchten, und

als Kapitalanlage zur Vermietung. Zur Wohnung gehören ein Pkw-Stellplatz (Kaufpreis: 11.000 €) und ein Kellerraum. Eine weitere Wohnung im Dachgeschoss verkauft gerade ebenfalls, falls der Wunsch besteht, beide Wohnungen zu einer Maisonette zusammenzulegen. Aktuell ist die Wohnung für eine Kaltmiete von 500 Euro vermietet. Die Nebenkosten belaufen sich auf 120 Euro.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem bevorzugten, ruhigen Wohngebiet und zeigt eine attraktive Architektur. Vor dem Haus sind einige Parkplätze, im hinteren Bereich liegt ein großer und gepflegter Garten. Hinauf zur Wohnung führt eine Treppe. Beim Betreten öffnet sich eine längliche Diele, die geradeaus in die Küche führt, links den Abstellraum und das Bad aufweist und hinten rechts den Zugang zum Wohnzimmer und zum Schlafzimmer gestattet, die praktisch aneinandergrenzen. Das ca. 18,9 m² große Wohnzimmer ist geräumig, durch die bodentiefen Fenster lichtdurchflutet und zeigt eine gemütliche und einladende Atmosphäre. Der Boden weist helle Steinfliesen auf, die den Stil der Wohnung elegant untermalen.

Im Schlafzimmer erweitert sich die Einrichtung durch einen dunklen Holzboden, der wunderbar mit dem stilvollen Dachgebälk harmoniert, das zum Teil zu sehen ist. Hier sorgt ein Fenster für einen schönen Lichteinfall, während Platz für ein Doppelbett, eine Schrankwand und Nachttische vorhanden ist. Die Küche ist modern, zeigt ebenfalls eine Dachschräge mit Gebälk und verfügt über eine moderne Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Spüle, breiter Arbeitsfläche und Schränken. Zum Lüften ist ein Fenster vorhanden. Das große Badezimmer besticht durch eine gelungene Aufteilung, durch die der Waschtisch und die Toilette auf der einen Seite und die Badewanne mit Dusche auf der anderen Seite liegen. Dazwischen ist ein Fenster. Boden und Wände sind gekachelt, darüber hinaus besitzt das Bad auch einen Waschmaschinenanschluss. Insgesamt bietet die Immobilie viel Komfort, ist energieeffizient und verspricht das gemütliche Wohnen in angenehmer Nachbarschaft. Im Haus steht eine weitere ähnliche Wohnung im Dachgeschoss zum Verkauf.

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.

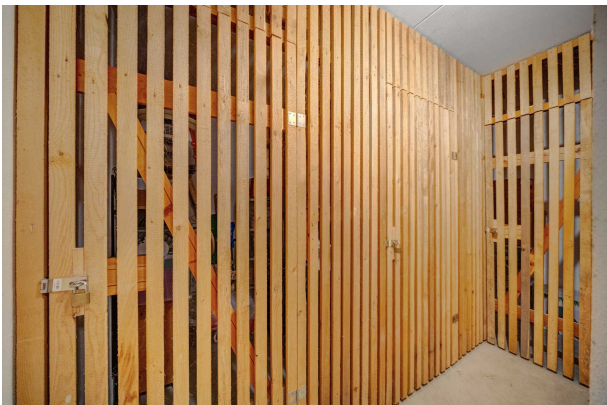
Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

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)

