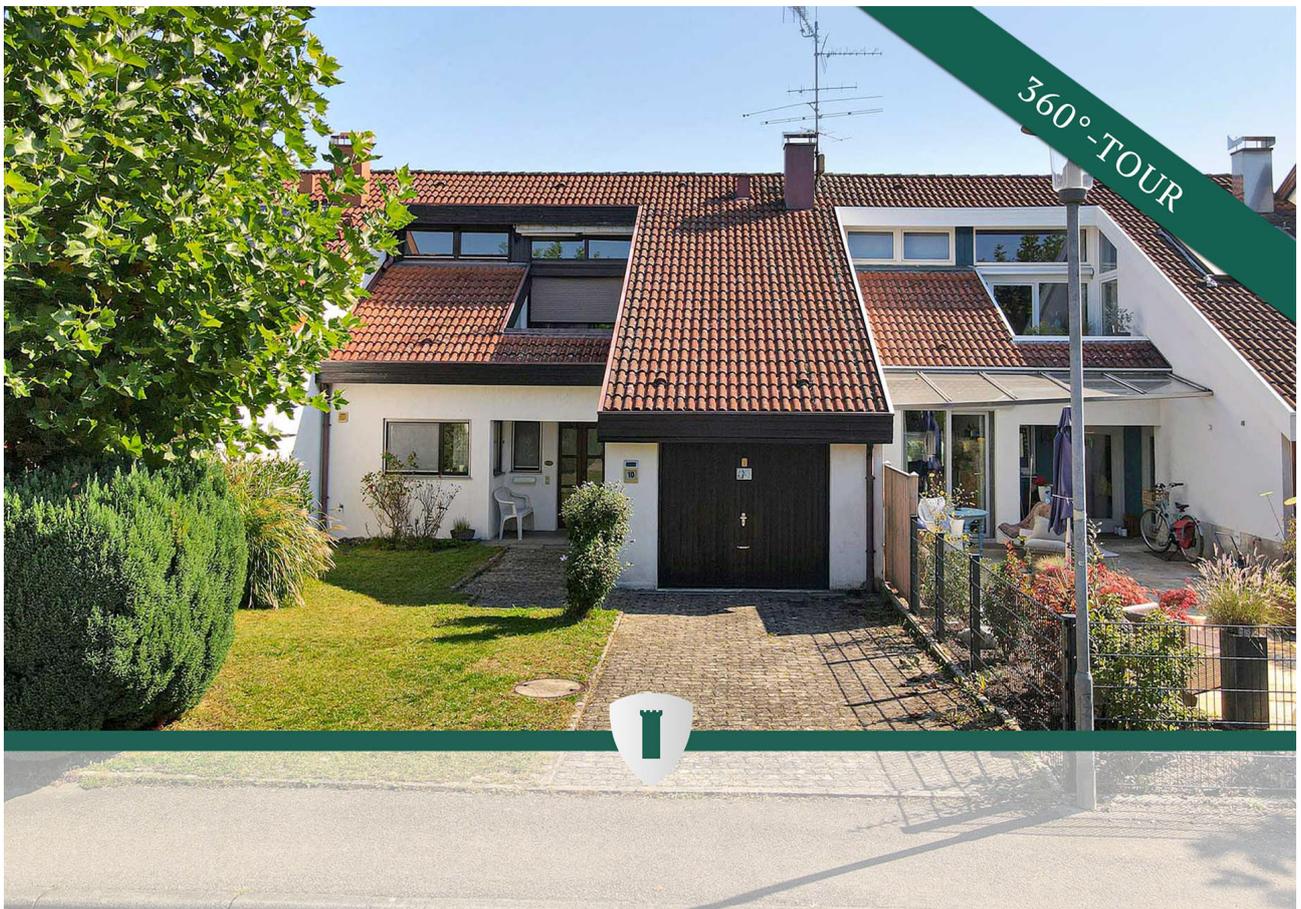




KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Charmantes Reihenhaus mit Einliegerwohnung in bevorzugter Lage nahe dem Schlossee in Mimmensehausen



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2448	Stand vom:	23.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1981
Ort:	88682 Salem	Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	143,00 m ²	Grundstücksfläche:	340,00 m ²
Anzahl Zimmer:	4,5	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl sep. WC:	2,0
Anzahl Stellplätze:	3,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	479.000,00 €	Provision:	2,98 % 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:

ÖPNV-Haltestelle in :	1 km	Fernbahnhof in :	800 km
Flughafen in :	26 km		

Objektbeschreibung:

Wohnen in familienfreundlicher Lage mit guter Infrastruktur nahe dem Schlossee: Das zum Verkauf stehende Objekt ist ein schickes Reihenhaus, das 1981 gebaut wurde und auf einem ca. 340 m² großen Grundstück steht. Ca. 143 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen und 4,5 Zimmer, von denen die 1-Zi.-Einliegerwohnung im Erdgeschoss ca. 28 m² ausmacht. Zusätzlich steht ein großer Hobbyraum im Keller zur Verfügung. Das Haus wurde in aufwendiger Shift-Level-Bauweise konzipiert, die mit unterschiedlichen Raumhöhen eine abwechslungsreiche Wohnatmosphäre kreiert. Die Immobilie wurde 1997 mit einer neuen Öl-Zentralheizung ausgestattet, wirkt gepflegt und besitzt eine solide Substanz. Dazu gehören eine große Terrasse, eine Loggia im Dachgeschoss, ein Garten und eine Garage sowie zwei Außenstellplätze. Das macht die Immobilie perfekt geeignet für Paare, Familien und Senioren. Sie kann als Mehrgenerationenhaus, zum Wohnen und Arbeiten oder zur Vermietung genutzt werden. Gerade die Einliegerwohnung und das ausgebaute Untergeschoss erlauben erweiterte Nutzungsmodelle, sodass sie mit den Ansprüchen der Bewohner mitwachsen kann.

Lage:

Die Gemeinde Salem im südlichen Bodenseekreis hat etwa 11.500 Einwohner und liegt im malerischen Salemer Tal. Durch die wunderschöne Landschaft ist sie eine der schönsten Urlaubsziele im Umland. Die Immobilie befindet sich in der gefragten Gegend von Salem-Mimmenhausen, in unmittelbarer Nähe zum Naturerlebnispark am Schlossee. Dieser gehört zu den einzigartigen Attraktionen und ist auch außerhalb der Badesaison gut besucht. Es gibt großzügige Liegeflächen, einen Strand, Freizeitanlagen und Spielplätze. Auf Stegen und einer Aussichtsplattform ist der Blick über den See und die wunderschöne Landschaft möglich.

Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Das Salemer Zentrum ist etwa 450 m entfernt, die nächste Bushaltestelle ca. 300 m und der Bahnhof knapp 700 m. Nahe gelegen gibt es einen EDEKA und ALDI, einen Drogeriemarkt, eine Apotheke, eine Bäckerei, mehrere Arztpraxen, Bankfilialen und Cafés. Zum Areal „Am Schlossee“ dauert es zu Fuß gerade einmal 6-7 Minuten und das Freibad ist in etwa 10 Minuten erreicht. Des Weiteren sind auch das Rathaus und der Wochenmarkt in Kürze fußläufig erreichbar. Aufgrund der idyllischen Natur und der hervorragend ausgebauten Infrastruktur ist die Lage sehr gefragt. Auch ein Kindergarten, eine Grundschule und das Bildungszentrum Salem mit einer Gemeinschaftsschule sind in kurzer Entfernung zu finden.

Ausstattung:

Im EG des Hauses befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein Essbereich, eine Küche und ein WC. Ebenso befindet sich hier die Einliegerwohnung mit Wohn- und Schlafzimmer, eigener Küche und Bad. Das Dachgeschoss besteht aus der Galerie, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Loggia und einem Badezimmer, wobei alle Räume durch einen Flur verbunden sind. Statt des klassischen Hausbaus mit übereinanderliegenden Stockwerken erlaubt die Split-Level-Bauweise mehrere Ebenen und Wohnbereiche.

Betreten lässt sich das Haus durch einen Flur, der zu den Treppen und zum Ess- und Wohnbereich führt. Hier befindet sich ein kleines, gekacheltes WC. Der Essbereich liegt ein halbes Geschoss über dem Wohnzimmer und ermöglicht den Zugang zum Wohnbereich über eine kleine Treppe. Er wirkt gemütlich und einladend, mit schöner Balkendecke

und integrierten Holzregalen. Das Wohnzimmer zeigt große Fensterfronten, durch die der Garten zu sehen ist. Die stilvolle Holzdecke mit Balken und Schrägen schafft einen zugleich traditionellen und modernen Eindruck, während vom Wohnzimmer aus der Blick auf die obere Galerie gelingt, die ein schickes Ambiente schafft.

Eine u-förmige Küchenzeile enthält alle Elektrogeräte, Arbeitsflächen, Schränke und die Spüle. Mehrere Fenster erhellen den Raum. Die Einliegerwohnung befindet sich auf der anderen Seite und grenzt an die Garage an. Der Zugang ist direkt beim Eingang möglich. Sie ist vollständig ausgestattet, hat einen Wohn- und Schlafbereich, Anschlüsse für eine kleine Küche, ein Bad und einen Abstellraum. Alternativ kann sie auch als Büro oder zur Ferienvermietung dienen (Erhalt einer entsprechenden Genehmigung vorausgesetzt). Hinauf ins obere Stockwerk führt eine Treppe. Über den Flur lassen sich die Galerie, das Kinderzimmer, das Schlafzimmer und die Loggia erreichen. Auch hier schmücken schicke Holzdecken die Räume. Das Badezimmer liegt mittig und zeigt sich mit Badewanne, Waschtisch, Bidet und WC.

Im Untergeschoss befinden sich der Keller und Heizraum. Zudem steht ein vollausgebauter Hobbyraum zur Verfügung, der individuell genutzt werden kann. Hier könnte bspw. ein Wellnessbereich oder auch ein Homegym entstehen. Da bereits ein WC sowie ein Waschbecken im Hobbyraum vorhanden sind, sind weitere Sanitärinstallationen mit überschaubarem Aufwand machbar.

Von der großen Terrasse hinter dem Haus führt eine Treppe in den Garten hinauf, der gepflegt ist und viel Spielraum für die Gestaltung besitzt. Insgesamt ist die Immobilie elegant und gemütlich, vor dem Bezug werden Renovierungsarbeiten notwendig sein, dies verschafft den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, ihr neues Zuhause an den eigenen Geschmack anzupassen.

Aktuell wird das Haus noch von der Eigentümerin bewohnt und kann zeitnahe/ nach Vereinbarung bezugsfrei übernommen werden.

Sonstiges:

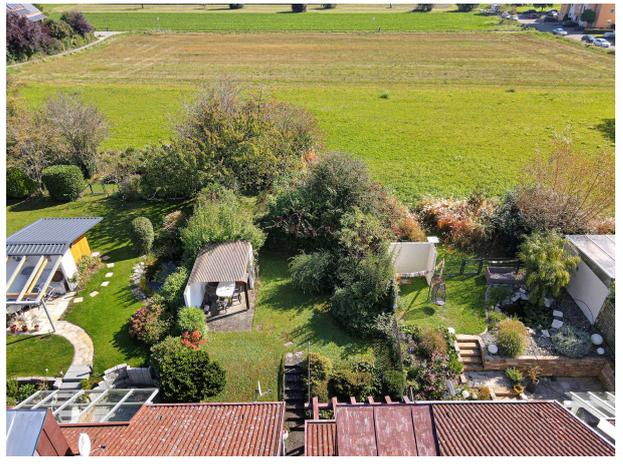
Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

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. Alle genannten Umbau-/ Erweiterungs-/Nutzungsänderungsmöglichkeiten sind vorab mit der Baubehörde abzustimmen und bedürfen unter Umständen einer Baugenehmigung o.ä., für den Erhalt und Machbarkeit wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé dargestellten Grundrisse und Lagepläne dienen nur der beispielhaften Illustration und sind nicht rechtlich bindend. Wohn- u. Nutzflächenangaben wurden nicht baurechtlich überprüft. Beim Wechsel des Eigentümers ist eine Energieberatung verpflichtend. Insbesondere ist auch eine weiterführende Beratung/Information bei den gesetzlichen Bestimmungen zum Heizungstausch oder zu Nachrüstpflichten empfehlenswert.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,98 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder



















UG (unverbindliche Illustration)



EG u. ELW (unverbindliche Illustration)



DG (unverbindliche Illustration)

