



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Neuwertige, stilvolle 3-Zi.-Wohnung mit großer Terrasse in bevorzugter Lage im Areal am Schlossee



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2459	Stand vom:	28.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2020
Ort:	88682 Salem	Wohnfläche:	99,00 m ²
Anzahl Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Neuwertig

Preise:

Kaufpreis:	525.000,00 €	Hausgeld:	347,00 €
Provision:	2,98 % inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2030-10-15
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2020
Wertklasse:	B	Primärer Energieträger:	NAHWAERME
Endenergiebedarf:	60.40 kWh/m ² /a		

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:

Modernes Wohnen in einem energieeffizienten Neubau in Salem Mimmenhausen: Bei dem zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um eine schicke Terrassenwohnung in einem hochwertigen Mehrfamilienhaus, das 2020 gebaut wurde und mit Wärmepumpe beheizt wird. Die geräumige Wohnung besitzt eine Gesamtwohnfläche von ca. 99 m² und ist mit Fußbodenheizung, Parkettboden und neuwertiger Einbauküche ausgestattet. Letztere weist hochpreisige „Miele“-Geräte im Wert von rund 20.000 Euro auf. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer und eine große Terrasse. Perfekt geeignet ist sie für Paare, kleine Familien, Senioren und Anleger. Im Haus gibt es einen Aufzug, während zur Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz und Kellerraum gehören. Die hervorragende Lage im neu entstandenen Areal am Salemer Schlossee ermöglicht das schnelle Erreichen des dortigen Freibads und der umliegenden Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Momentan wird die Wohnung noch vom Eigentümer bewohnt und kann nach Absprache im Frühjahr 2025 bezugsfrei übergeben werden.

Das Mehrfamilienhaus besitzt drei Stockwerke und zeigt sich in raffinierter Gestaltung mit lang gezogenen, gläsernen Balkonen und dezentem Mauerwerk. Das energieeffiziente Gebäude ist von neuen Immobilien, gepflasterten Wegen und Grünflächen umgeben. Im Bereich des Eingangs mit moderner Briefkasten- und Klingelanlage gibt es einen Spielplatz und weitere Grasstreifen und Gehwege. Zur Tiefgarage führt eine breite Einfahrt hinunter. Neben den Stellplätzen und Kellerabteilen steht für alle zusätzlich ein großer Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist barrierefrei zu erreichen. Beim Betreten zeigt sie sich mit breiter Diele und schickem Parkett. Sie wirkt hell, elegant und lichtdurchflutet und verfügt über einen guten Grundriss, der für eine gelungene Aufteilung der Räume sorgt. Von der Diele aus liegen das Wohnzimmer und die offene Küche rechter Hand und das Schlaf- und Kinderzimmer linker Hand. Im Bereich des Eingangs gibt es ein separates Gäste-WC, und geradeaus der Zugang zum geräumigen Badezimmer.

Der Wohnbereich ist wunderbar offen gestaltet, wobei der Blick sofort auf die breite Glasfensterfront fällt, durch die die ca. 25 m² große Terrasse zu sehen ist. Vor der Terrasse verläuft ein Grünstreifen, der zusätzlich als Sondernutzungsrecht zu der Wohnung gehört. Die Terrasse ist durch ihre Breite hervorragend für bequeme Sitzmöbel geeignet und ermöglicht Entspannung im Freien. Durch die Überdachung und einen integrierten Sichtschutz ist sie von der Straße kaum einsehbar. Zudem ist der Zugang zur Straße durch ein niedriges Gartentor möglich.

Das Wohnzimmer gestattet eine klassische Gestaltung mit Couchgarnitur, Regalen und Schränken und erweitert sich durch die Verbindung mit der offenen Küche zum Essbereich. Besonders die mondäne Küche trägt zum gemütlichen und gleichzeitig eleganten Ambiente bei. Zwei weitere Zimmer eignen sich perfekt als Schlaf- und Kinderzimmer. Sie verfügen ebenfalls über Parkettboden, Fußbodenheizung und große Fenster, weisen einmal eine Fläche von ca. 17,74 m² und zum anderen eine Fläche von ca. 14,94 m² auf. Dazu gibt es ein elegantes Badezimmer mit bodenebener Glasdusche, Badewanne, Waschtisch, WC und Handtuchheizung. Das Bad ist geräumig genug, um auch eine Waschmaschine und einen Trockner unterzubringen. Insgesamt handelt es sich um eine wunderschöne, neuwertige und gepflegte Wohnung in bevorzugter Lage, die mit großer Terrasse ein gemütliches Zuhause schafft. Das Hausgeld beläuft sich auf 347 Euro.

Lage:

Die Gemeinde Salem in Baden-Württemberg liegt im Bodenseekreis und gilt als staatlich anerkannter Erholungsort. Besonders das Schloss Salem ist ein beeindruckendes Kulturdenkmal, verfügt über eine weitläufige Anlage und über ein eigenständiges Weingut. In Salem wohnen etwa 11.500 Einwohner, während das Umland des Bodensees und das malerische Salemer Tal zu den schönsten Ferienlandschaften in Deutschland gehören. Zu den Sehenswürdigkeiten zählen der Affenberg und der Schlossee. Salem verfügt über ein Bildungszentrum mit Gemeinschaftsschule, während in der Nähe der Wohnung auch ein Kindergarten zu finden ist. Trotz der städtischen Lage mit guter Infrastruktur ist die Umgebung durch eine idyllische Natur geprägt, wodurch dortige Immobilien sehr gefragt sind.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Mimmehausen, mit ausgezeichneter Infrastruktur in kurzer Entfernung und in direkter Nachbarschaft zum Schlossee. Das Areal der Neubauesiedlung wurde erst in jüngster Vergangenheit fertiggestellt und bietet eine gelungene Anordnung moderner Gebäude. Fußläufig erreichbar sind ein EDEKA, eine Drogerie, eine Bäckerei und Apotheke, dazu gibt es eine Sparkasse, eine Bücherei, verschiedene Arztpraxen, Restaurants und Cafés. Zum Schlossee und zum Zentrum und Rathaus sind es etwa 90 Meter. Der Naturerlebnispark am Schlossee in Mimmehausen gehört zu den schönsten dortigen Attraktionen. Er wurde im Verlauf der letzten Jahre umfangreich erweitert, besitzt ein Freibad und einen Beachbereich, großzügige Liegeflächen, Freizeitanlagen und ein Café. Dazu gibt es einen Erlebnisweg, der zum entspannten Rundgang einlädt, eine Aussichtsplattform mit Blick über den See und viele begehbare Stege.

Sonstiges:

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

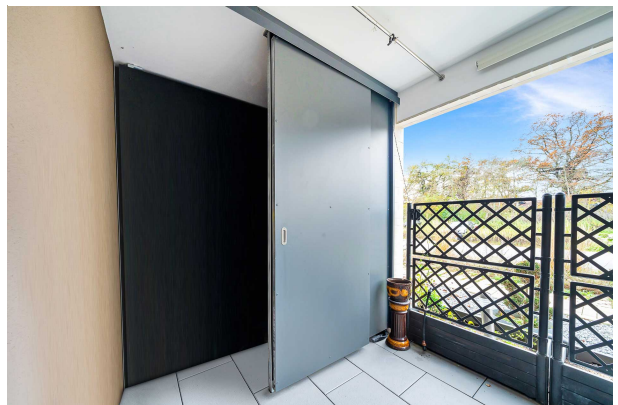
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es 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.

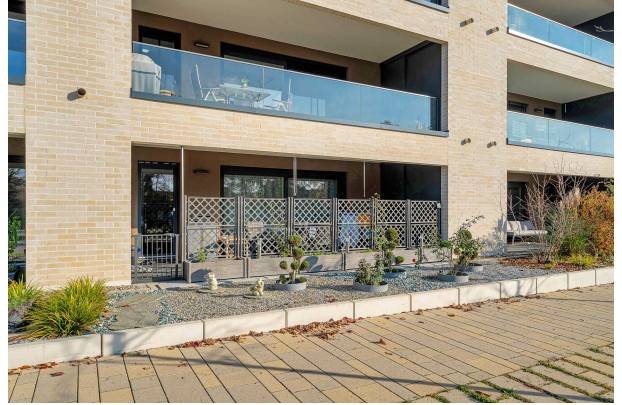
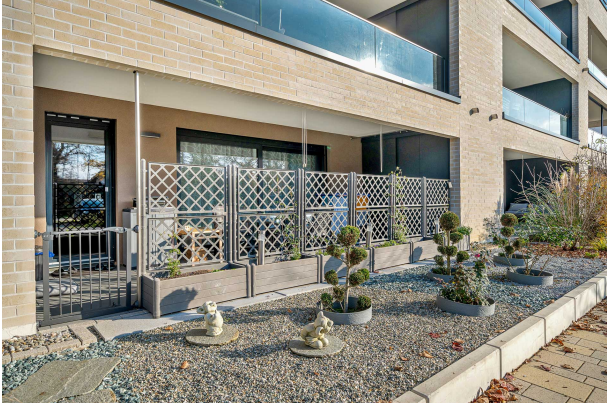
Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,98 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

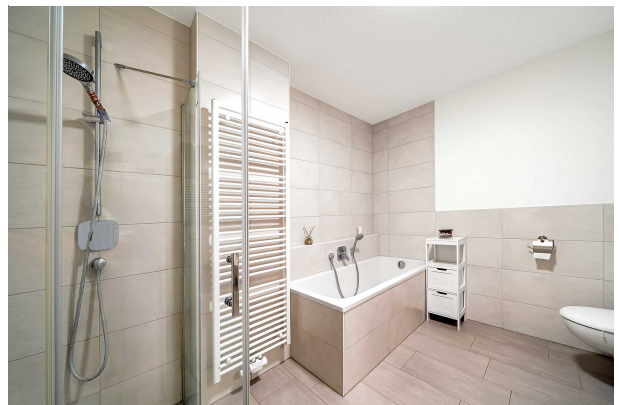
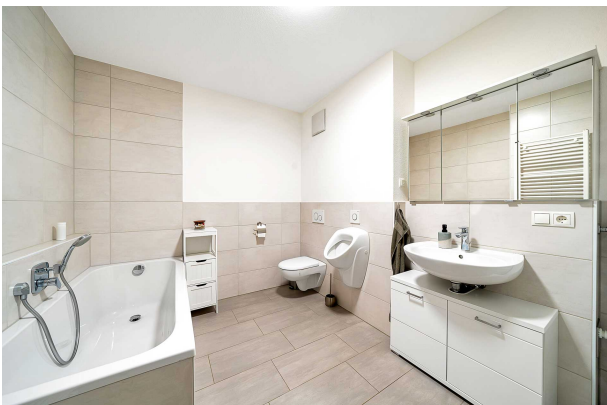
Bilder

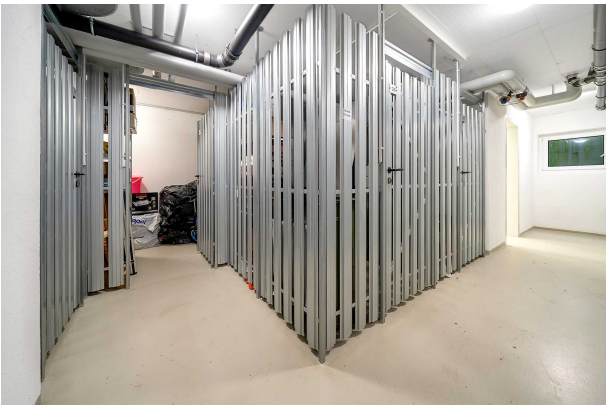














(unverbindliche Illustration)

