

EXPOSÉ

seit 1994
ReWa
Immobilien

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Seesicht und
Garage, Haus top saniert - frei!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 88709 Meersburg
Baujahr: 1971
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 86,83 m²
Nutzfläche (ca.): 12 m²
Grundstücksfläche (ca.): 905 m²
Hausgeld (ca.): 300,- €
Etage: 1

Kaufpreis
€ 498.500,-

ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010

Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	88709 Meersburg
Baujahr	1971
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	86,83 m ²
Nutzfläche (ca.)	12 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	905 m ²
Kaufpreis	498.500,- €
Hausgeld (ca.)	300,- €
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	94,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	19,80 m ²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort frei
Provision für Käufer	3,57% vom Brutto-Verkaufspreis (incl. MwSt)

Objektbeschreibung:

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Seeblick, zwei Balkonen und Garage - modernisiert, flexibel und sofort bezugsbereit.

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, umfangreiche Modernisierungen und die begehrte Lage mit herrlichem Blick auf den Bodensee. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 13 Wohneinheiten und bietet ein Wohnkonzept, das sowohl den Anforderungen von Paaren, Familien als auch anspruchsvollen Homeoffice-Nutzern gerecht wird.

Durchdachte Raumaufteilung für modernes Wohnen

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Ambiente und schaffen einen fließenden Übergang zu einem der beiden Balkone mit wunderschöner Seesicht. Hier entsteht ein Wohngefühl, das Offenheit, Komfort und Lebensqualität miteinander verbindet.

Die beiden weiteren Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice - die flexible Raumaufteilung passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an. Gleichzeitig ermöglichen die separaten Rückzugsräume ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner.

Kurze Wege zwischen Küche, Bad und Wohnbereich sorgen für einen praktischen und komfortablen Alltag. Die intelligente Anordnung der Räume schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Umfangreich modernisiert und energetisch optimiert

Die Wohnung und das Gebäude wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und befinden sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Dadurch profitieren die zukünftigen Eigentümer von hoher Wohnqualität und einer langfristigen Wertstabilität.

Modernisierungsmaßnahmen:

- * 2020: Erneuerung der Fassadendämmung und neuer Außenputz
- * 2017: Installation einer modernen Gas-Zentralheizung
- * 2025: Austausch sämtlicher Fenster durch energieeffiziente Neufenster

Diese Investitionen verbessern nicht nur den Wohnkomfort, sondern tragen auch zu einer nachhaltigen Reduzierung des Energieverbrauchs und der laufenden Betriebskosten bei. Die energetische Optimierung erhöht zudem die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der Immobilie.

Komfort bis ins Detail

Hochwertige Holzdielenböden verleihen den Wohnräumen eine warme und zeitlose Ausstrahlung. Die mit Strahlenschutzfarbe behandelten Innenwände unterstreichen den Anspruch an ein gesundes und

- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403



angenehmes Wohnklima.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zur Wohnung gehörende Garage im Haus mit elektrischem Sektionaltor. Sie bietet nicht nur einen geschützten Stellplatz, sondern auch zusätzlichen Komfort im Alltag.

Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

Die Wohnung eignet sich hervorragend für unterschiedliche Zielgruppen. Paare profitieren von großzügigem Wohnen mit Homeoffice-Möglichkeit, Familien von der flexiblen Zimmeraufteilung und Kapitalanleger von der nachhaltigen Wertentwicklung durch die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen.

Auch eine Nutzung mit separatem Arbeitsbereich oder als Mehrgenerationenlösung ist denkbar. Die moderne Ausstattung, die energetischen Verbesserungen und die attraktive Lage schaffen beste Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit und Werthaltigkeit.

Wohnqualität mit Perspektive

Die Kombination aus lichtdurchfluteten Räumen, durchdachtem Grundriss, zwei Balkonen mit Seeblick, hochwertiger Ausstattung und umfassenden Modernisierungen macht diese Wohnung zu einem besonderen Angebot am Bodensee. Hier finden Sie einen Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen - in einem familienfreundlichen Umfeld und mit hoher Lebensqualität.

Der Kaufpreis für diese attraktive Eigentumswohnung inklusive Garage beträgt 498.500.-EUR.

Kurzfristig bezugsfrei - vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Ein Finanzierungsnachweis wird vorausgesetzt.

Ausstattung:

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept, das Komfort und Wohnqualität harmonisch verbindet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen gemeinsam mit den hochwertigen Holzdielenböden eine helle und einladende Wohnatmosphäre.

Besonderes Highlight sind die zwei Balkone mit traumhaftem Seeblick, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten und zum Entspannen oder Genießen lauer Sommerabende einladen.

Die intelligente Raumaufteilung schafft ein großzügiges Wohngefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder das Arbeiten im Homeoffice. Hochwertige Materialien und der sehr gepflegte Zustand der Wohnung unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- * Ca. 86 m² Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung
- * Zwei Balkone mit herrlicher Seesicht
- * Hochwertige Holzdielenböden
- * Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
- * Gesundes Wohnklima durch Strahlenschutzfarbe an den Innenwänden
- * Garage im Haus mit elektrischem Sektionaltor
- * Kellerraum mit zusätzlicher Abstellfläche
- * Energetisch modernisiertes Gebäude mit neuer Fassadendämmung, neuer Zentralheizung und neuen Fenstern
- * Sofort bezugsbereit

Weitere Informationen

- * Hausgeld: ca. 300 EUR monatlich
- * Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft: ca. 50.000 EUR
- * Heizungsart: Gas-Zentralheizung
- * Energieeffizienzklasse: C
- * Endenergiebedarf: 94,20 kWh/(m²-a)

Fazit

Diese attraktive Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, einen gepflegten Gesamtzustand und einen außergewöhnlichen Seeblick. Die umfangreichen Modernisierungen, die großzügigen Außenflächen und die helle Wohnatmosphäre machen sie zu einem idealen Zuhause für alle, die Wohnkomfort, Werthaltigkeit und Lebensqualität am Bodensee suchen.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage von Meersburg am sonnigen Südhang oberhalb des Bodensees. Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein verkehrsaufreies Wohnumfeld mit hoher Wohnqualität und bietet gleichzeitig einen unverbaubaren Blick auf den See sowie die umliegende Landschaft. Dadurch genießen die Bewohner ein hohes Maß an Privatsphäre, Ruhe und Erholung im Alltag.

Trotz der ruhigen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung ohne lange Wege. Familien profitieren von der guten Erreichbarkeit von Kindertagesstätten und Schulen, wodurch sich der Alltag mit kurzen Bring- und Holzeiten besonders komfortabel gestalten lässt.

Die historische Meersburger Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants,

- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403



Geschäften und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar. Dadurch lassen sich Besorgungen, Gastronomiebesuche oder Freizeitaktivitäten flexibel in den Tagesablauf integrieren, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in der Umgebung und ermöglichen eine gute Anbindung an die Nachbarorte rund um den Bodensee. Über die regionalen Verkehrsachsen sind zudem die Städte Friedrichshafen, Überlingen und Konstanz bequem erreichbar. Dies bietet sowohl Berufspendlern als auch Freizeitreisenden eine hohe Mobilität.

Der Freizeitwert der Lage ist außergewöhnlich. Die Uferpromenade, der Bodensee und zahlreiche Spazier- und Radwege liegen in unmittelbarer Nähe und laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Wassersportler finden ideale Bedingungen zum Segeln, Schwimmen oder Stand-up-Paddling. Die umliegenden Weinberge und Grünflächen bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Betätigung mit hohem Erholungsfaktor direkt vor der Haustür. Darüber hinaus sorgen vielfältige Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Die Kombination aus ruhiger Mikrolage, hervorragender Infrastruktur und dem hohen Freizeit- und Erholungswert macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Sonstiges:

Im ALLEINAUFTRAG der ReWa Immobilien GmbH !

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

Objektbilder:



Großer Balkon mit Seesicht



Hausansicht von oben mit toller Seesicht



Hausansicht von oben mit Seesicht

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403



Lage des Hauses von oben mit toller Seesicht



Hausansicht Blick zum Balkon und Eingang



Haus in der Oberstadt gesamt



Hausansicht von Straße rechte Seite



Hausansicht von oben im Wohngebiet



Hausansicht abgewandte Seite

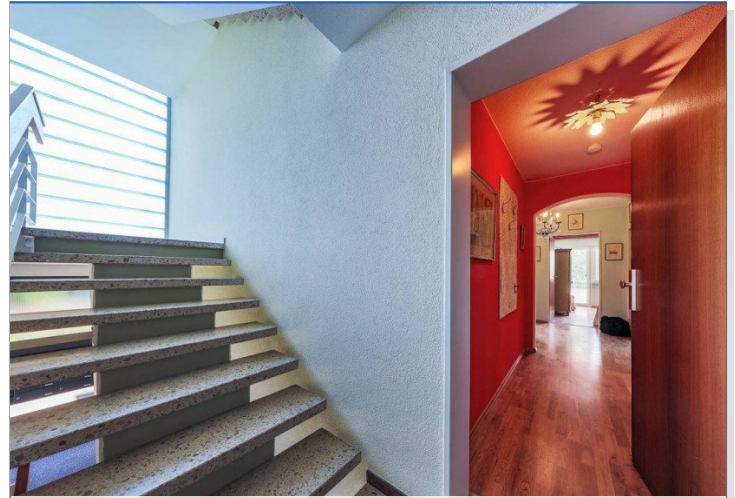
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403



Haus Ansicht mit Garagen



Wohnungseingang



Teilansicht Eingang und Balkon



Großer Flur_Eßplatz



Hauseingang



Blick ins WC und Abstellraum

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

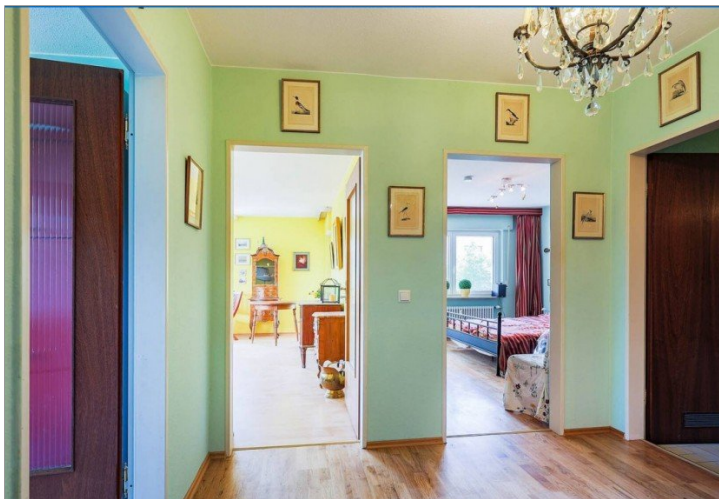
- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403



Flur Richtung Ausgang



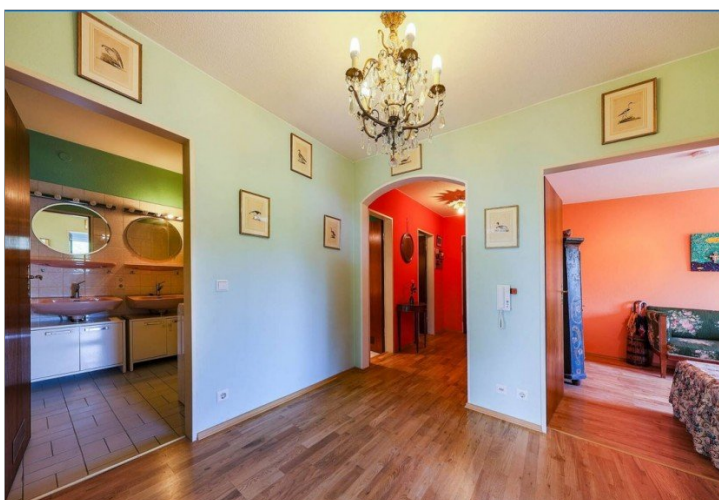
Küche mit Sitzplatz



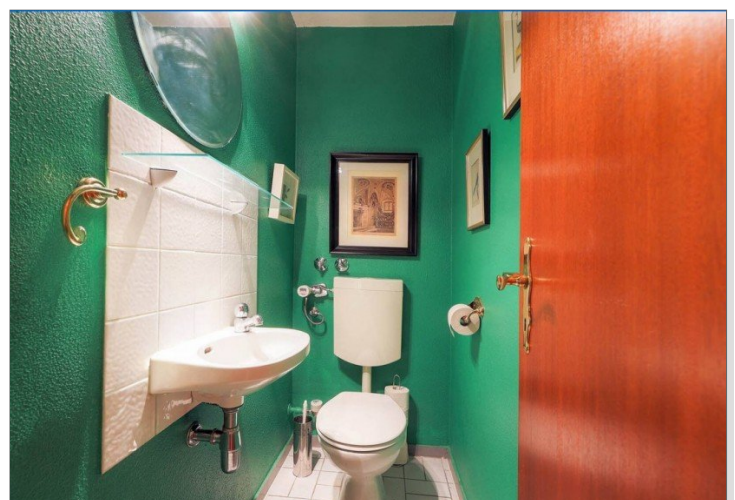
Flur mit Blick in Wohnzimmer und Schlafzimmer



Badezimmer mit Waschmaschinenanschluß



Flur mit Blick ins Bad, Ausgang und 2. Schlafzimmer



WC Separat

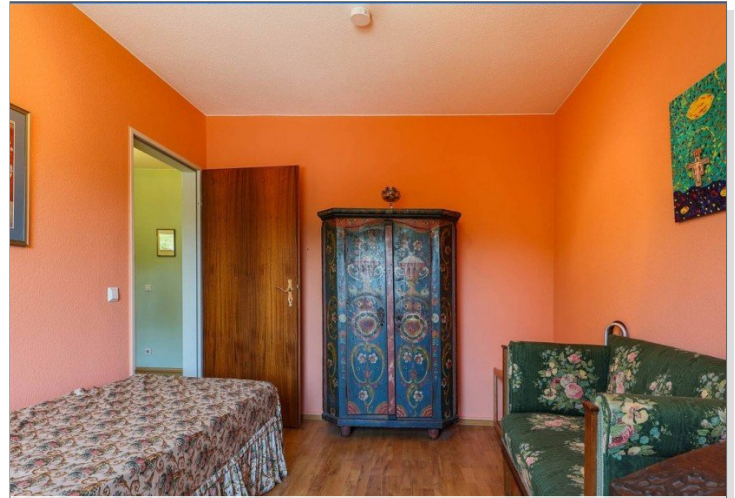
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403



Wohnzimmer mit Balkonzugängen



Schlafzimmer Blick zur Tür



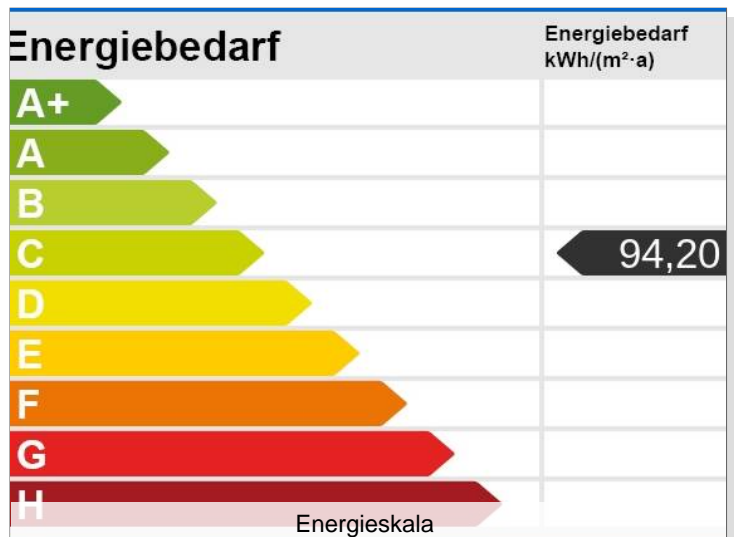
Großer Balkon



Aufzug



Schlafzimmer mit Balkon



Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403

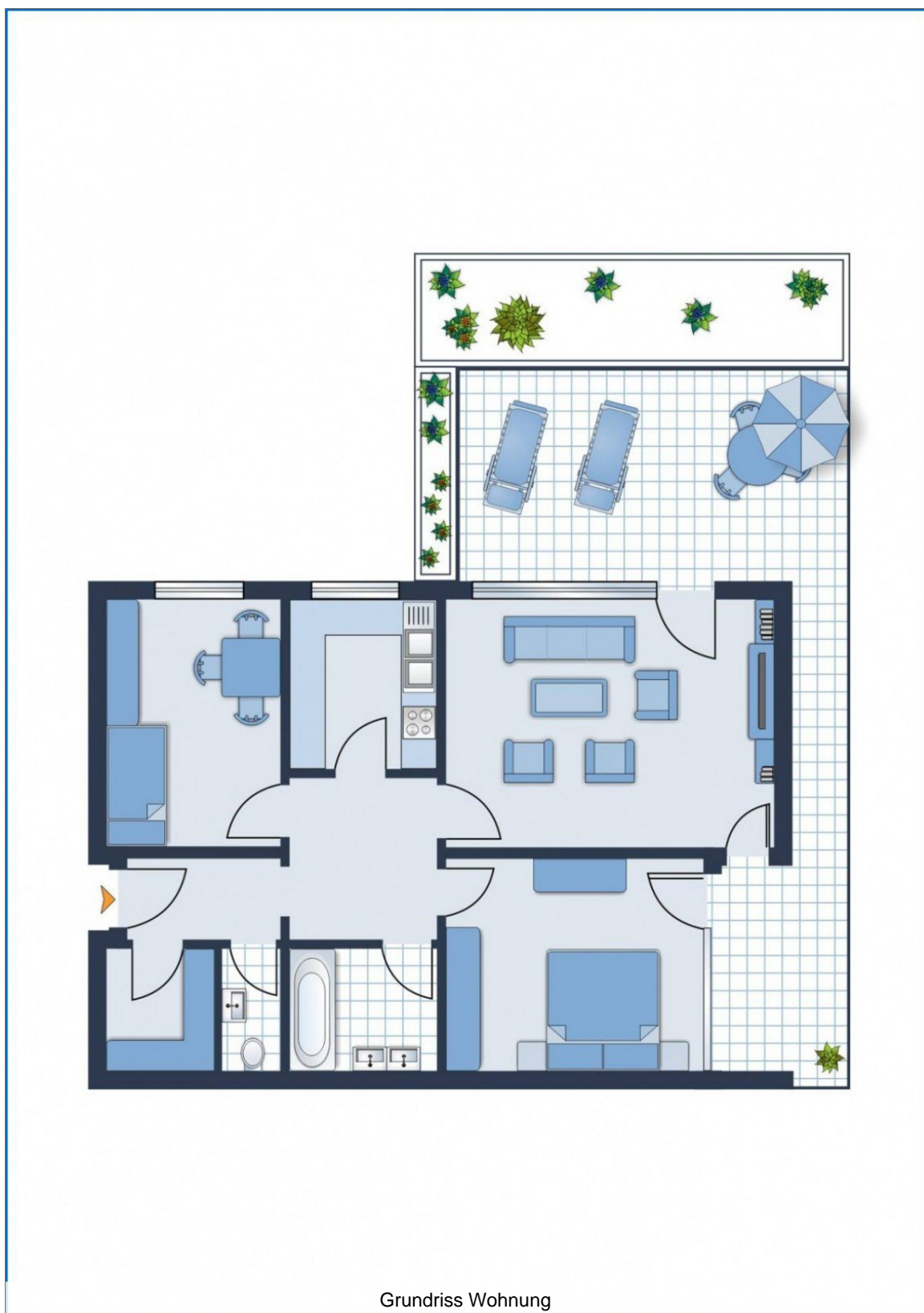


DIN Zertifikat

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403



- > Erdgeschosswohnung
- > Meersburg
- > 3 Zimmer

- > 86,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: E-1403



AGB:

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen. Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.