



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Bezugsfreie, renovierte 2,5-Zi.-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Salem/ Mimmenhausen



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2432	Datum:	03.08.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1962
Ort:	88682 Salem	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	62,00 m ²	Anzahl Zimmer:	2,5
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Preis:	183.000,00 €	Hausgeld:	153,00 €
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:

Objektbeschreibung:

Frisch renovierte und sofort bezugsfreie Wohnung in ruhiger Lage in Salem: Die zum Verkauf stehende 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Es wurde 1962 gebaut und vor einigen Jahren energetische modernisiert (Fassadedämmung). Nur wenige Schritte entfernt, beginnt die grüne Landschaft aus Wiesen und Felder, die die Möglichkeit idyllischer Spaziergänge, erholsamer Wanderungen und Fahrradtouren bietet. Gegenüber liegt ein kleiner Park mit Spielplatz. Die Gegend ist ruhig und von ähnlich gebauten Mehrfamilienhäusern geprägt.

Die geräumige Wohnung besteht aus 2,5 Zimmern mit großer Wohnküche, Badezimmer und Balkon. Sie hat eine Gesamtfläche von ca. 62 m² und eignet sich bevorzugt für Paare und Singles oder auch als WG. Vor einem Jahr wurden sämtliche Böden- und Wandbeläge erneuert sowie das Badezimmer vollständig neu gefliest, ebenfalls wurde das Bad mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Nachtspeicheröfen durch Infrarotpaneele ersetzt.

Betreten wird die helle Wohnung über eine großzügige Diele, von der aus alle Räume zu betreten sind. Die Diele, das Wohnzimmer und Schlafzimmer sind mit hellem Laminatboden ausgestattet. Die Küche mit dunklem Laminat in Fliesen-Optik.

Das Wohnzimmer lässt sich individuell einrichten, verfügt über eine breite Fensterfront und den Zugang zum Balkon. Dieser ist von den Nachbarwohnungen abgegrenzt und vollständig überdacht. Im großzügigen Schlafzimmer ist ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschrank. Die Wohnküche ist mit einer einfachen Küchenzeile mit Herd, Abzugshaube, Spüle und Schränken ausgestattet. Es besteht genügend Platz zum Einbau einer schicken Einbauküche und zum Einrichten eines gemütlichen Essbereichs. Das modern wirkende Badezimmer ist mit dunklen Fliesen mit goldenen Akzenten ausgestattet, der Boden ist mit Fliesen in Holzoptik versehen.

Die gesamte Wohnung wird mit den neu verbauten Infrarotpaneelen beheizt. Der bisherige Bewohner zahlte ca. 120 € für den Stromverbrauch pro Monat (für Heizung u. sonstigen Stromverbrauch). Das Hausgeld beläuft sich auf 153 €, inkl. Einzahlung in die Hausrücklagen. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein KFZ-Stp. hinter dem Haus.

Lage:

Die Gemeinde Salem im Bodenseehinterland ist mit ihren 11.500 Einwohnern und elf Teilorten aufgrund der malerischen Lage besonders beliebt. Das Bodenseeufer ist etwa acht Kilometer entfernt, zahlreiche Wanderwege locken Naturliebhaber und auch Großstädte wie Stuttgart, Zürich und Basel sowie die Schweizer und Österreicher Skigebiete sind in gerade einmal einer guten Autostunde erreichbar. Bekannt ist Salem für das zwei bis drei Gehminuten von der Wohnung entfernte Freibad und den Naturerlebnispark. Hier gibt es Freizeitanlagen wie ein Wasserspielplatz oder Basketballfeld, ein Naturbad mit Liegeflächen und einen zweieinhalb Kilometer langen Naturerlebnispfad um den See.

Innerhalb von Salem ist der Ortsteil Mimmenhausen bei Jung und Alt ein gefragtes Wohngebiet. Viele Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser prägen hier das Bild. Insbesondere die ausgezeichnete Infrastruktur in Kombination mit der Nähe zur Natur und dem Schlossee zeichnet die Wohngegend.

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Grenzstraße, die etwas außerhalb des üblichen Durchgangsverkehrs liegt und den direkten Zugang zu den hinter dem Wohngebiet liegenden Wiesen und Feldern bietet. Ein großer Spielplatz ist direkt vor der Haustür und schön von der grünen Landschaft eingefasst. Auch ansonsten ist die

Infrastruktur hervorragend. Etwa 200 Meter weiter gibt es einen ALDI, dazu ein größeres Einkaufszentrum, eine Bäckerei und Apotheke. Der Bahnhof ist etwa 500 Meter entfernt, mit drei weiteren Bushaltestellen in der Nähe. Direkt in der Straße ist ein Kindergarten, einige Straßen weiter auch eine Grundschule. Hinzu kommen eine Arztpraxis, ein Café und mehrere Fast-Food-Restaurants.

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











