Salem

Ort zum Ankommen: Haus nahe dem Schloßsee von Salem

Objektnummer: 26328118



KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 700 m²

Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Auf einen Blick

Objektnummer	26328118
Wohnfläche	ca. 153 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1932
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	579.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	307.65 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.07.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Die Immobilie



Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 153 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 700 m² ideale Voraussetzungen für Wohnen mit hohem Komfort in ruhiger und angenehmer Umgebung. Das im Jahr 1932 erbaute Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch seine harmonische Verbindung von traditioneller Architektur und zeitloser Ausstattung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare schafft. Ein Badezimmer + Gäste WC sorgt für einen angenehmen Wohnkomfort. Die zeitgemäße Zentralheizung (Öl 1999) gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Beheizung der gesamten Liegenschaft. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine grüne und gewachsene Wohnsiedlung im Nahbereich eines idyllischen Sees aus, was ein attraktives Wohnumfeld verspricht. Die umliegenden gepflegten Gärten und der mit viel Grün gestaltete Außenbereich heben die hohe Wohnqualität zusätzlich hervor. Das großzügige Grundstück gibt Raum für Gartenfreunde, Freizeitaktivitäten oder ruhige Stunden im Freien.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher, mit Holz verkleideter Flur und ein einladendes Treppenhaus. Im Erdgeschoss befinden sich lichtdurchflutete Wohn- und Aufenthaltsräume, die mit großen Fenstern und geschmackvoller Einrichtung einen angenehmen Wohncharakter schaffen. Die Obergeschoss-Flure bieten ebenfalls ein helles und freundliches Ambiente, wobei das Tageslicht durch die Fenster optimal ausgenutzt wird. Der Wohnbereich überzeugt durch eine klassische Möblierung, große Fensterflächen und viel Tageslicht, sodass eine behagliche Wohnatmosphäre entsteht. In der geräumigen Küche erwartet Sie eine hochwertige Echtholz-Einbauküche mit viel Stauraum, modernen Geräten und ausreichend Arbeitsfläche – ideal für gemeinsame Kochabende. Der direkt angrenzende Essbereich lädt zum Verweilen ein und vermittelt ein wohnliches Gefühl durch seine elegante Eckbank, viel Holz und stimmungsvolle Beleuchtung. Ein besonderes Highlight für Genießer ist der urige Weinkeller, der ideale Bedingungen zur Lagerung und Verkostung Ihrer Lieblingsweine bietet. Das Haus besticht durch eine charmante Architektur mit Satteldach, weißen Putzfassaden und Fensterläden, die ein harmonisches Gesamtbild ergeben.
Die Gartengestaltung ist liebevoll und abwechslungsreich – Blumenbeete, Nutzgarten und gepflegte Rasenflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltung. Zudem stehen ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard "Normal" und bietet damit eine solide Basis für individuelles Einrichten oder für behutsame Modernisierungen.

Zusammengefasst eignet sich dieses Einfamilienhaus besonders für Personen, die Wert auf Großzügigkeit, einen gepflegten Zustand, ein angenehmes Wohnumfeld und

Gestaltungsmöglichkeiten legen. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Alles zum Standort

Salem in Baden-Württemberg besticht durch seine ausgewogene Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität, die es zu einem besonders begehrten Wohnort im oberen Mittel- bis Premiumsegment macht. Die Gemeinde mit rund 12.200 Einwohnern überzeugt durch eine familienfreundliche Siedlungsstruktur, die dörfliche Ortskerne mit zeitgemäßen Neubaugebieten harmonisch vereint. Als staatlich anerkannter Erholungsort bietet Salem eine sichere und behagliche Umgebung, die durch eine solide Infrastruktur mit guter Anbindung an die regionalen Zentren Überlingen, Friedrichshafen und Ravensburg ergänzt wird. Die stabile Wertentwicklung am Immobilienmarkt unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Standortes für qualitätsbewusste Familien.

Der Ortsteil Stefansfeld in Salem zeichnet sich durch seinen charmanten, semi-ländlichen Charakter aus, der insbesondere Familien ein behagliches und sicheres Zuhause in einem gehobenen Wohnumfeld bietet. Die überwiegend aus Einfamilienhäusern und niedriggeschossigen Gebäuden bestehende Bebauung schafft Raum für eine lebendige Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zu wirtschaftlichen Zentren und die renommierte Bildungsinfrastruktur machen diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen beruflichen Möglichkeiten und einem naturnahen, familienorientierten Lebensstil legen. Die kontinuierliche Entwicklung und die stabile Sicherheitslage schaffen ein Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für Familien bietet Salem eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung: Von Kindergärten und Förderschulen bis hin zur Gemeinschaftsschule und dem renommierten Internat Schloss Salem sind alle Bildungsstufen bestens abgedeckt, wobei die nächste Schule nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Allgemeinärzten und Fachpraxen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, ergänzt durch Apotheken, die innerhalb von rund 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen, großzügige Spielplätze und idyllische Parks zur Verfügung, die in weniger als zehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind und ideale Bedingungen für aktive Familienmomente im Freien schaffen. Auch das gastronomische Angebot mit einladenden Cafés und Restaurants in fußläufiger Distanz rundet das harmonische Wohnumfeld ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die nahegelegenen Bushaltestellen Salem, Stefansfeld Deggenhauser Straße und Ortsmitte, die in nur zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar sind, ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Lage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Salem, insbesondere den Stadtteil

Stefansfeld, zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete und zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Raum, um gemeinsam zu wachsen, zu entdecken und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 26328118 - 88682 Salem

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Koler

Hofstatt 6, 88662 Überlingen
Tel.: +49 7551 - 93 77 75 0
E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com