Salem - Mittelstenweiler – Salem

Raum für Generationen: Gepflegtes Anwesen mit Einliegerwohnung und Traumgrundstück in ruhiger Lage!

Objektnummer: 26328134



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1218 m²

Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

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

Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

Auf einen Blick

Objektnummer	26328134
Wohnfläche	ca. 256 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	108.95 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

Die Immobilie





Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

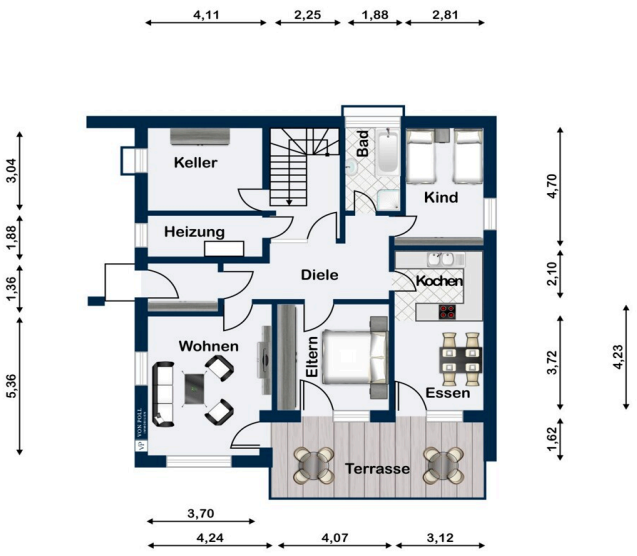
Die Immobilie



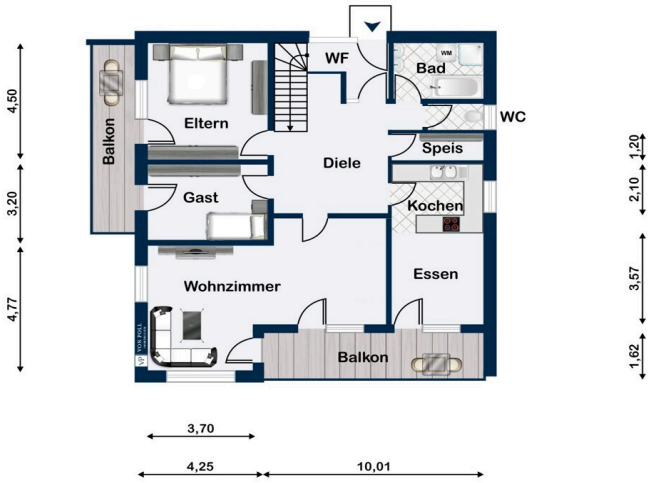


Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

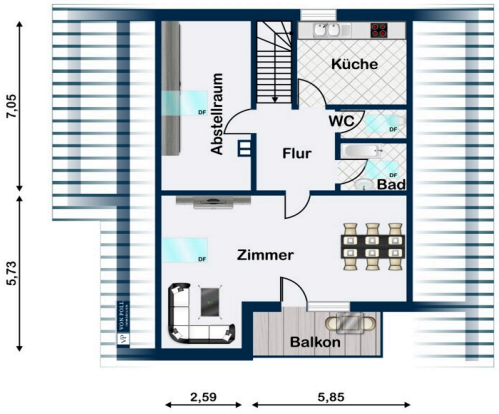
Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

Ein erster Eindruck

In einer gefragten Wohnlage präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus, das im Jahr 1971 erbaut wurde und eine großzügige Wohnfläche von ca. 256 m² auf einem beeindruckend großen Grundstück von ca. 1.218 m² bietet. Mit insgesamt 11 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer und 3 Bäder, eignet sich das Haus hervorragend für Familienkonzepte mit viel Platzbedarf oder ein Mehrgenerationenkonzept.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, wobei die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2023 erfolgte. Im Rahmen dieser Arbeiten wurden alle Fenster und Türen erneuert; dabei kamen hochwertige Dreifachverglasungen zum Einsatz, die für hervorragende Energieeffizienz und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die Ausstattung des Hauses ist als gehoben einzustufen, was sich in den verwendeten Materialien und durchdachten Details widerspiegelt.

Das Haus verfügt über eine großzügig geschnittene Hauptwohnung, sowie einer freien bzw. leeren 3-Zimmer Einliegerwohnung. Diese kann zu einem möglichen Mietpreis von ca. 900,00 EUR kalt vermietet werden, oder ganz einfach selbst genutzt werden.

Die Hauptwohnung besticht durch einen hellen und weitläufigen Wohnbereich im Erdgeschoss mit großen Fenstern und modernen Fliesenböden, was eine angenehme und freundliche Atmosphäre schafft. Angrenzend befindet sich eine moderne Küche mit weißen Einbauten und Essecke, von der aus ein direkter Zugang auf den Balkon möglich ist.

Neben dem weitläufigen Wohnraum befinden sich im Erdgeschoss weiterhin ein geschmackvolles Gäste-WC und ein gemütliches Gästezimmer mit Holzboden, eingerichtet mit stilvollem Mobiliar. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige Fensterfront und den Zugang zum Balkon sowie einen hellen Holzfußboden und bietet viel Platz zum Rückzug und Erholen.

Im Obergeschoss setzt sich der hochwertige Eindruck fort: Das Tageslichtbad ist modern gestaltet, mit weißen Wandfliesen, einer Badewanne unter bodentiefem Dachfenster und einer separaten Dusche, sodass hier ein angenehmer Wohlfühlort entsteht. Die Schlafzimmer im Obergeschoss bieten jeweils große Dachfenster, helles Laminat und charmante Dachschrägen, die das Raumgefühl zusätzlich bereichern.

Das weitläufige Grundstück um das Haus zeichnet sich durch gepflegte Gartenanlagen mit Vielfalt an Ziersträuchern, Trockenmauern, Rasenflächen und Sitzecken aus – ideal für verschiedenste Freizeitaktivitäten im Freien und zum Verweilen im Grünen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, mehrere Fahrzeuge auf dem großzügigen Hofbereich vor dem Haus, teils überdacht, zu parken.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit weiter Aussicht auf das umliegende Wohngebiet und das offene Umland und profitiert von einer harmonischen Nachbarschaft.

Ob als großzügiges Zuhause für die ganze Familie oder mit zusätzlichem Nutzen durch die vermietete Einliegerwohnung – diese Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus Raum, Lage und gepflegtem Ambiente.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Qualitäten dieses besonderen Angebots zu überzeugen.

Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – Salem

Alles zum Standort

Salem/Mittelstenweiler im Bodenseekreis, eingebettet in die malerische Landschaft Baden-Württembergs, vereint ländliche Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem familienfreundlichen Lebensstil. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre stabile, sichere Wohnumgebung aus, die von einer moderaten Bevölkerungsdichte und einem harmonischen Miteinander geprägt ist. Die Nähe zum Bodensee sowie zu den charmanten Städten Überlingen und Meersburg eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Angebote, die das Leben hier besonders lebenswert machen. Geboten wird damit eine ideale Balance aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an regionale Zentren, was es zu einem begehrten Standort für Familien macht, die Wert auf Qualität und Geborgenheit legen.

Der Ortsteil Salem Mittelstenweiler selbst besticht durch seine ruhige, grüne Atmosphäre und eine überwiegend mittel- bis obere Mittelklasse-Bewohnerstruktur, die für eine langfristige und vertrauensvolle Gemeinschaft sorgt. Hier finden Familien ein Umfeld, das von Sicherheit und Beständigkeit geprägt ist, mit großzügigen Einfamilien- und Doppelhäusern, die Raum für gemeinsames Leben und individuelle Entfaltung bieten. Die solide Infrastruktur mit renommierten Bildungseinrichtungen und einer verlässlichen medizinischen Grundversorgung schafft eine vertrauensvolle Basis für das Aufwachsen von Kindern. Gleichzeitig ermöglicht die gute Verkehrsanbindung ein entspanntes Pendeln, ohne den Trubel urbaner Zentren.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Bildungsangebote zum Lernen und Wachsen ein: Von der Hermann-Auer-Grundschule, die in etwa 25 Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu mehreren Kindergärten und weiterführenden Schulen in den umliegenden Gemeinden, ist für jede Altersstufe eine hochwertige schulische Betreuung gewährleistet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken optimal abgesichert. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen viel Auswahl.

Kulinarisch verwöhnt das nahegelegene Gasthaus Rössle mit regionaler Küche. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise das Gemeindehaus Salem Mittelstenweiler in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, gewährleistet und erleichtert so den Alltag.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, präsentiert sich Salem Mittelstenweiler als ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint. Hier finden Sie Ihr Zuhause – in einer Gemeinschaft, die Vertrauen und Zukunftsperspektiven schenkt.

Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – 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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26328134 - 88682 Salem - Mittelstenweiler – 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