

Weingarten

# Zeitnah bezugsfreie, hochwertig sanierte 3-Zi.-Whg. mit Wohlfühlcharakter – Einziehen und genießen!

Objektnummer: 25258032



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

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

Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Auf einen Blick

|              |                         |                            |                                                                           |
|--------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25258032                | Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 61,7 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 1                       | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                       |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2                       |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                       |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1961                    | Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                         | Nutzfläche                 | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                     |
|              |                         | Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 186.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.05.2033     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |

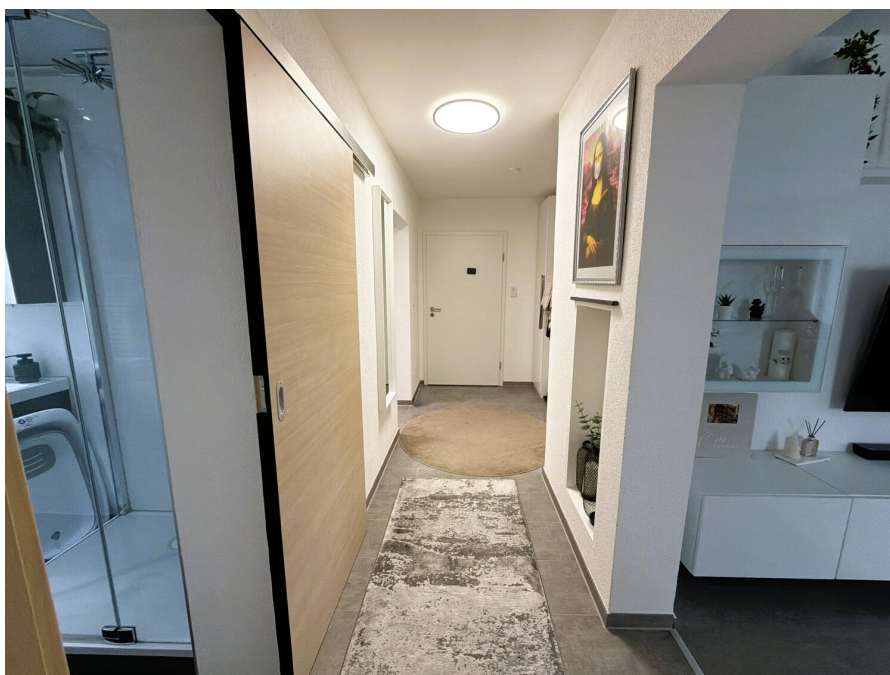
Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



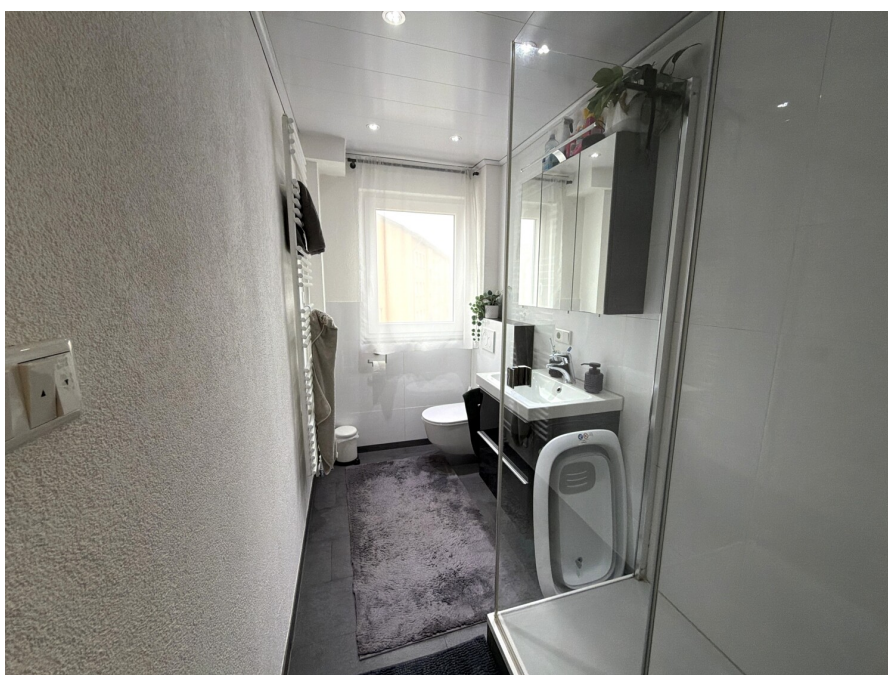
Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Ein erster Eindruck

Modern saniert, hell und mit Wohlfühlcharakter: Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables Zuhause brauchen. Jetzt Besichtigung sichern!

Diese gepflegte Etagenwohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in einem ansprechenden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1961 und vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit zahlreichen wertvollen Modernisierungen der letzten Jahre. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die zentrales Wohnen mit Komfort verbinden möchten. Die Wohnung kann ab dem 1. März 2026 bezogen werden

Die drei hellen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eignen sich perfekt als ruhiger Rückzugsort, Homeoffice oder Gästezimmer. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen sowie zu gemeinsamen Stunden ein. Große in 2013 erneuerte 3-fach verglaste Fenster sorgen für viel Tageslicht, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie optimalen Wärme- und Schallschutz.

Ein echtes Highlight ist die neuwertige Einbauküche aus dem Jahr 2023, die mit moderner Ausstattung zu genussvollen Kochmomenten einlädt. Das Badezimmer wurde 2018 modernisiert und fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Wohnung ein. Für wohlige Wärme sorgt die 2019/2020 erneuerte Gaszentralheizung, ergänzt durch neue Heizkörper aus dem Jahr 2019.

Auch das Gebäude selbst wurde fortlaufend instand gehalten: Balkonbrüstung und Fassade wurden in den letzten Jahren saniert, die Haustüre ist ebenfalls bereits erneuert – ein weiteres Zeichen für die gepflegte Gesamterscheinung des Hauses. Zur Wohnung gehören ein eigener, separater Kellerraum, ein weiterer geteilter Lagerraum im Untergeschoss sowie eine abgeschlossene Teilfläche im Dachgeschoss, die zusätzlichen Stauraum bietet. Das gepflegte Haus mit ruhiger Hausgemeinschaft sowie Wasch- und Trockenraum sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Ein Außenstellplatz direkt vor der Haustüre, bietet zusätzlichen Komfort. Die Wohnung ist ab dem 01.03.2026 bezugsfrei.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die hervorragende Lage: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie der öffentliche Nahverkehr sind schnell erreichbar. Grünflächen und Freizeitangebote in der Umgebung schaffen den perfekten Ausgleich zum Alltag und machen diese Wohnung zu einem Ort, an dem man

sich rundum wohlfühlen kann.

Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Alles zum Standort

Weingarten besticht als charmante mittelgroße Stadt mit rund 25.500 Einwohnern durch ihre stabile und leicht wachsende Gemeinschaft, die besonders Familien eine verlässliche und harmonische Lebensgrundlage bietet. Die Nähe zu Ravensburg gewährleistet eine solide Infrastruktur und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. In Weingarten verbinden sich ländliche Ruhe und städtische Versorgung zu einem ausgewogenen Lebensstil, der Sicherheit und Geborgenheit ausstrahlt.

Die familienfreundliche Atmosphäre der Stadt zeigt sich besonders in der Vielzahl an hochwertigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Kindergärten wie der St. Elisabeth Kindergarten und die Evangelische Kinderkrippe Pustebume liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten liebevolle Betreuung in unmittelbarer Nähe. Für ältere Kinder stehen renommierte Schulen wie das Gymnasium und die Realschule, jeweils in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, zur Verfügung. Auch Grund- und Werkrealschulen sind bequem in zehn bis zwanzig Minuten erreichbar, ebenso wie die Pädagogische Hochschule, die ein inspirierendes Bildungsumfeld schafft. Die Nähe zur S-Bahn-Station Weingarten/Berg, die in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ermöglicht zudem eine stressfreie Anbindung an die umliegenden Städte.

Freizeit und Erholung finden Familien in Weingarten in vielfältiger Form: Sportanlagen und Spielplätze sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Die nahegelegenen Parks bieten grüne Oasen für entspannte Stunden in der Natur. Kultur- und Gemeinschaftseinrichtungen wie das Hoftheater und das Martin-Luther-Gemeindehaus bereichern das soziale Miteinander und schaffen Raum für gemeinsame Erlebnisse. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis zu kleinen Fachgeschäften, in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Cafés und familienfreundliche Restaurants runden das Angebot ab und schaffen ein einladendes Umfeld für gemeinsame Mahlzeiten und Begegnungen.

Die hervorragende Infrastruktur, die sichere und familienorientierte Nachbarschaft sowie die vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten machen Weingarten zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit, Bildung und Lebensqualität legen. Hier finden Sie einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – in einer Umgebung, die Sicherheit und Zukunftsperspektiven auf harmonische Weise vereint.

Objektnummer: 25258032 - 88250 Weingarten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)