

Bergatreute

# Ihr gemütlicher Rückzugsort: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Wohlfühlgarantie

Objektnummer: 26258013



MIETPREIS: 825 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute**

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

**Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26258013
Wohnfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Mietpreis	825 EUR
Nebenkosten	175 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Pellet</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>133.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>11.01.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1991</b>

Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses vereint großzügiges Wohnen, praktische Ausstattungsdetails und eine attraktive Lage. Mit rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie Singles, Paaren oder kleinen Familien ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großzügigen, teilweise überdachten Balkon. Dank des integrierten Abstellraums stehen hier zusätzliche Staumöglichkeiten zur Verfügung. Ob gemütliches Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abendstunden – dieser Außenbereich lädt zum Verweilen ein. Der hochwertige Vollholz-Parkettboden im Wohn- und Eingangsbereich verleiht der Wohnung eine warme, einladende Atmosphäre und unterstreicht den gepflegten Wohncharakter.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv: Die vorhandene Einbauküche kann nach Absprache gegen Ablöse übernommen werden und ermöglicht somit einen unkomplizierten Einzug ohne größere Investitionen.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das zeitlos gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie eine elektrische Fußbodenheizung, die besonders in den Wintermonaten für zusätzlichen Komfort sorgt. Das WC befindet sich in einem separaten Raum.

Die komfortable Garage verfügt über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor und einen separaten Stromkreis. Neben FI-Schutzschalter, LED-Beleuchtung und Schuko Steckdose, ist eine Wallbox mit bis zu 11 kW angeschlossen (bereits beim Netzbetreiber angemeldet). Die Tiefgarage ist dauerhaft beleuchtet und bietet so zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Zur Wohnung gehört ebenfalls auch ein zusätzlicher Außenstellplatz direkt am Haus - perfekt für Familien mit zwei Autos.

Ein eigener Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Fahrradhaus bieten weiteren praktischen Nutzen im Alltag.

Ein besonderes Plus ist das vorhandene Balkonkraftwerk, das einen Teil des Strombedarfs direkt decken kann und somit zur Reduzierung der laufenden Energiekosten beiträgt.

Die familienfreundliche Lage in Bergatreute bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten,

**Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Freizeitangeboten. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit guter Anbindung an die umliegenden Städte.**

**Eine attraktive Wohnung mit vielen durchdachten Extras – ideal für alle, die komfortables Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen diese schöne Immobilie gerne persönlich.**

**Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute**

## Alles zum Standort

Bergatreute besticht als idyllische Gemeinde im wirtschaftsstarken Landkreis Ravensburg durch ihre familienfreundliche Wohnstruktur und die harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe mit einer soliden Infrastruktur. Die hohe Eigentümerquote von Ein- und Zweifamilienhäusern unterstreicht den starken Gemeinschaftssinn und die Sicherheit, die diese Region auszeichnen. Die Nähe zu den attraktiven Beschäftigungszentren Ravensburg und Weingarten ermöglicht eine ausgewogene Work-Life-Balance, während die naturnahe Umgebung zu erholsamen Stunden im Grünen einlädt.

Die Gemeinde selbst vermittelt ein behagliches und sicheres Lebensgefühl, das besonders Familien anspricht, die Wert auf eine vertrauensvolle Nachbarschaft und eine kindgerechte Umgebung legen. Bergatreute bietet jungen Familien ein zukunftsorientiertes Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Eltern die Vorzüge eines ruhigen, aber gut angebundenen Wohnortes genießen.

Für Familien sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe von unschätzbarem Wert: Die Gemeinschaftsschule mit Grund- und weiterführenden Schulzweigen ist nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für Kinder besonders sicher und angenehm gestaltet. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung gewährleisten. Auch in puncto Gesundheit überzeugt Bergatreute durch eine fußläufig erreichbare Arztpraxis und die Marien Apotheke, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Für die Freizeitgestaltung bieten mehrere Spielplätze und Sportanlagen in zwei bis drei Minuten Entfernung abwechslungsreiche Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben. Naturnahe Parks, die in fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind, laden zu entspannten Familienausflügen ein. Einkaufsmöglichkeiten wie der Edeka-Supermarkt sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar, sodass der Alltag unkompliziert und komfortabel gestaltet werden kann. Die Mobilität wird durch mehrere Bushaltestellen innerhalb von drei bis sieben Gehminuten unterstützt, die eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gewährleisten.

Insgesamt präsentiert sich Bergatreute als ein behaglicher und sicherer Lebensraum, der Familien mit Kindern ein harmonisches Umfeld bietet, in dem Bildung, Gesundheit und Freizeit in idealer Weise miteinander verbunden sind. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26258013 - 88368 Bergatreute**

## **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)**