

Ravensburg

# Exklusive Mietfläche mit Mehrwert - flexibel nutzbar als Büro-/Praxisräume oder Wohnraum

Objektnummer: 25258019



MIETPREIS: 1.980 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

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

Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25258019   |
| Wohnfläche   | ca. 106 m² |
| Zimmer       | 3.5        |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1450       |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| Mietpreis                     | 1.980 EUR        |
| Nebenkosten                   | 300 EUR          |
| Wohnungstyp                   | Maisonette       |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023             |
| Zustand der<br>Immobilie      | neuwertig        |
| Bauweise                      | Massiv           |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Nahwärme        | Endenergiebedarf            | 103.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.07.2035      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 1450           |

Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



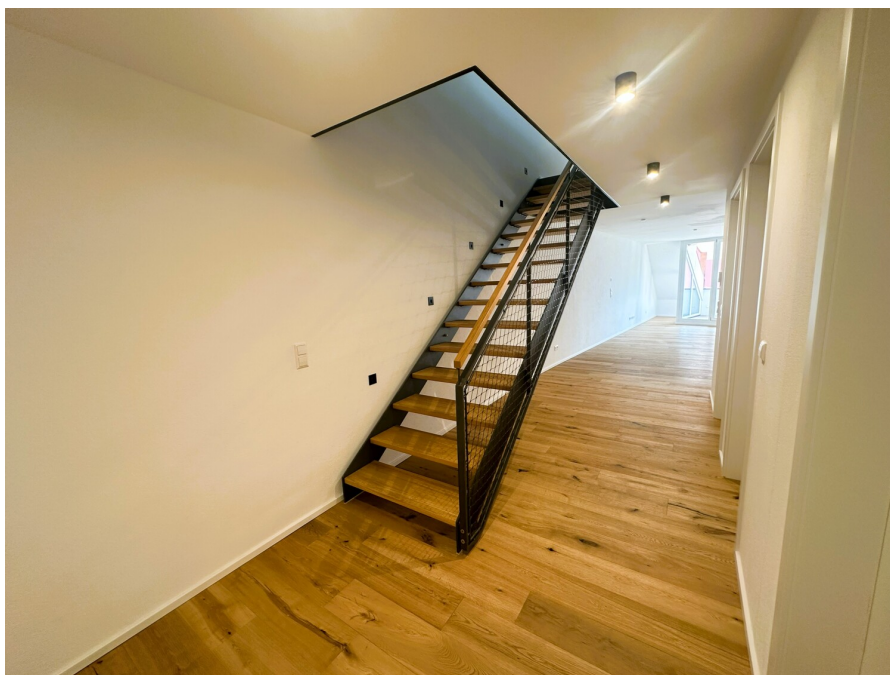
Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



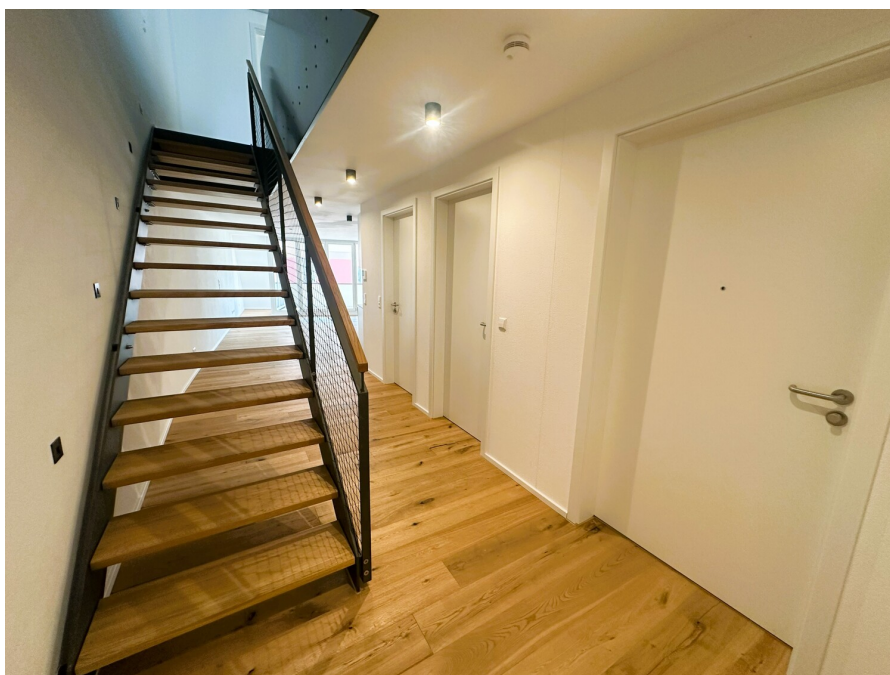
Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Ein erster Eindruck

Diese repräsentative, kernsanierte Mietfläche im Herzen von Ravensburg bietet auf ca. 106 m<sup>2</sup> stilvolle Räume. Dank ihrer flexiblen Raumaufteilung eignet sich die Immobilie zudem hervorragend für die Nutzung hochwertiger Praxis- oder Büroräumlichkeiten als auch zum Wohnen für Paare oder kleine Familien.

Die moderne Ausstattung, zentrale Lage und helle Raumgestaltung schaffen ein ideales Umfeld für professionelles Arbeiten, kombiniert mit höchstem Komfort. Auf Wunsch ist selbstverständlich auch eine private Nutzung als großzügige Mietwohnung möglich.

Wohnen auf höchstem Niveau:

Heller Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche schafft eine einladende Atmosphäre zum Entspannen und Genießen. Der edle Parkettboden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht, unterstreicht die warme und elegante Raumgestaltung.

Komfortable Sanitäreinrichtungen:

Das Badezimmer ist modern und luxuriös gestaltet. Hier finden Sie eine gehobene Sanitäreinrichtung, die keine Wünsche offen lässt. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Komfort bietet die zentrale Wärmeversorgung über einen Nahwärmeanschluss, die für eine gleichmäßige und wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Energieeffizienz und Komfort:

Die Wohnung entspricht dem KfW 55 Standard und ist somit besonders energieeffizient. Die dreifachverglasten Fenster sorgen für hervorragende Wärme- und Schalldämmung.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

Neben dem hochwertigen Wohnen eignet sich die Immobilie auch hervorragend für eine gewerbliche Nutzung. Die zentrale Lage und die moderne Ausstattung bieten ideale Voraussetzungen für eine Kombination von Arbeiten und Wohnen oder für eine rein berufliche Nutzung.

Diese kernsanierte Mietwohnung bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in bester Lage.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- Etage: 1. DG / 2. DG
- Zimmer: 3,5
- Personenaufzug: vorhanden
- Böden: Hochwertige Parkettböden
- Sanitäreinrichtung: Gehobene Ausstattung
- separates Gäste-WC
- Heizung: Nahwärme, Fußbodenheizung
- Energieeffizienz: KfW 55 Standard
- Fenster: Dreifachverglasung
- Küche: Hochwertige Miele Küche mit modernsten Geräten und Bora System ausgestattet (Abschlag 100 €/Monat)

Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Alles zum Standort

Die angebotene Mietwohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Ravensburg, einer traditionsreichen Stadt im südlichen Baden-Württemberg. Die Marktstraße liegt direkt im historischen Stadtkern und ist umgeben von einer Mischung aus gepflegten Wohn- und Geschäftshäusern. Diese Lage bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und historischer Atmosphäre.

### Infrastruktur und Anbindung:

Die Marktstraße ist eine der Hauptachsen im Herzen von Ravensburg und genießt eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Ravensburg ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen nach Ulm, Friedrichshafen und weitere Städte bestehen. Auch die Anbindung an das Straßennetz ist optimal: Die Bundesstraße B30, die in nördliche und südliche Richtung führt, ist schnell zu erreichen.

### Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen:

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Boutiquen. Die Fußgängerzone in der Marktstraße und den angrenzenden Straßen lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Auch Dienstleister wie Banken, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht.

### Kultur und Freizeit:

Ravensburg ist bekannt für seine vielfältigen kulturellen Angebote und Freizeitmöglichkeiten. Das historische Stadtbild, die zahlreichen Museen und Galerien sowie das reichhaltige Veranstaltungsprogramm bieten für jeden Geschmack etwas. Die Marktstraße selbst ist oft Schauplatz von Stadtfesten und Märkten, die das Leben in der Innenstadt bereichern.

### Zusammenfassung:

Die Lage der Immobilie in der Marktstraße in Ravensburg, bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die zentrale Position in einer geschichtsträchtigen und lebendigen Stadt macht diese Immobilie besonders attraktiv für all jene, die das Stadtleben mit allen Annehmlichkeiten genießen möchten.

Objektnummer: 25258019 - 88212 Ravensburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 103.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1450.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS KEINE Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

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: 25258019 - 88212 Ravensburg

## 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)