

Bergatreute

## 3-Zimmer Wohnung gesucht? Inkl. Garage, Stellplatz & Wohlfühlgarantie!

Objektnummer: 25258033



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

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

Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25258033                      |
| Wohnfläche   | ca. 84 m²                     |
| Etage        | 1                             |
| Zimmer       | 3                             |
| Schlafzimmer | 2                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 1991                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergieverbrauch         | 133.40 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.01.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befeuierung                | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 1991              |

Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

## Die Immobilie





Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

## Die Immobilie





Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

## Die Immobilie





Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

## Die Immobilie



Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses bietet Ihnen ein attraktives Zuhause in angenehmer Wohnlage von Bergatreute.

Die Heizungsanlage nutzt Gas und Pellets als Energieträger. Diese Kombination ermöglicht eine wirtschaftliche und zugleich umweltbewusste Beheizung – insbesondere die Verwendung von Pellets trägt zu einer nachhaltigeren Energieversorgung bei.

Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und ein komfortables Wohnambiente legen. Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet Ihnen daher auch eine solide Anlage. Auf rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen funktionalen Grundriss und helle Räume. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum teilweise überdachten Balkon, der zusätzlich über einen praktischen Abstellraum verfügt. Hier genießen Sie auch bei wechselhaftem Wetter entspannte Stunden im Freien und profitieren von zusätzlichem Stauraum für Gartenmöbel oder saisonale Utensilien.

Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für sämtliche Küchenmöbel und moderne Elektrogeräte. Die vorhandene Ausstattung erfüllt gängige Ansprüche und sorgt für einen reibungslosen Alltag.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer lassen sich individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Im Badezimmer stehen Ihnen eine Badewanne, eine Dusche und ein Waschbecken zur Verfügung. Das separate WC überzeugt mit einer automatischen Raumentlüftung für zusätzlichen Komfort. Zeitlose Fliesen und eine funktionale Sanitärausstattung bieten Komfort und Zweckmäßigkeit im täglichen Gebrauch. Zusätzlich sorgt eine elektrische Fliesenheizung im Badezimmer (Heizmatte) für eine angenehme Wärme.

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

Zur Wohnung gehören ebenfalls auch ein zusätzlicher Außenstellplatz direkt am Haus –

perfekt für Familien mit zwei Autos.

Ein separater, abschließbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Gegenstände, die nicht täglich benötigt werden. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum bietet praktische Möglichkeiten zum Waschen und Trocknen der Wäsche.

Ein praktisches Fahrradhaus direkt angrenzend neben dem Gebäude bietet sicheren und wettergeschützten Abstellplatz für Fahrräder.

An Teilen der Balkonbrüstung befindet sich eine Photovoltaikanlage, die bis zu 800?W Leistung erzeugt und jährlich zwischen 800 und 1.000?kWh Strom liefert.

Das Mehrparteienhaus mit nur 6 Einheiten befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird von einer engagierten Hausverwaltung zuverlässig betreut.

Die Lage überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Erholungsflächen und Sportanlagen in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten ein und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Wohnung ist seit 2023 zuverlässig vermietet und eignet sich daher sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – die Kombination aus großzügigem Balkon mit Abstellraum, Garagen- und Außenstellplatz sowie der gepflegte Zustand machen dieses Objekt zu einer rundum überzeugenden Wohnlösung in Bergatreute. Gerne stehen wir Ihnen für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektnummer: 25258033 - 88368 Bergatreute

## Alles zum Standort

Bergatreute besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit einer angenehmen Bevölkerungsdichte, die ein großzügiges und ruhiges Wohnumfeld schafft – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und eine stabile Wertentwicklung legen. Die Nähe zum wirtschaftlich starken Ravensburg garantiert eine verlässliche Infrastruktur und eine stabile Nachfrage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv ist. Das stetige Bevölkerungswachstum unterstreicht die Attraktivität dieser ländlichen Premiumlage in Baden-Württemberg und verspricht nachhaltiges Potenzial für langfristige Investitionen.

In Bergatreute finden Bewohner ein harmonisches Umfeld, geprägt von Ruhe, Natur und guter Lebensqualität. Die überschaubare Größe der Gemeinde fördert ein vertrautes Miteinander, während gleichzeitig ausreichend Privatsphäre und Raum für individuelle Lebensgestaltung vorhanden ist.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen. Für die Kleinsten steht zudem ein Waldkindergarten in angenehmer Nähe zur Verfügung. Eine Gesamtschule der Klasse 1 bis 11 mit Mensa ist in nur 350 m Entfernung zu erreichen.

Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Ärzte und Apotheken sichergestellt, die in wenigen Minuten erreichbar sind, etwa die Marien Apotheke nur zwei Minuten zu Fuß entfernt. Für Freizeitgestaltung sorgen vielfältige Sportanlagen, Spielplätze und grüne Parkflächen in unmittelbarer Umgebung. Auch kulinarisch verwöhnt Bergatreute mit charmanten Restaurants wie dem Adler, das nur zwei Gehminuten entfernt liegt, sowie weiteren einladenden Cafés und Lokalen in fußläufiger Entfernung. Beste Lage für den Alltag: Edeka und Bäckerei sind nur rund 300m entfernt – alles direkt vor der Haustür.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen in wenigen Minuten zu Fuß, erleichtert zudem die Mobilität innerhalb der Region.

Bergatreute präsentiert sich damit als Standort, der Lebensqualität, Ruhe, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven in idealer Weise vereint. Sowohl für Familien, Singles oder Paare als auch für Investoren bietet die Gemeinde Raum für individuelles Wohnen oder eine sichere Kapitalanlage in einer attraktiven ländlichen Lage.

Objektnummer: 25258033 - 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)