

## Weingarten

# Smartes Investment oder erstes Eigenheim: 2-Zimmer-Wohnung mit Bestlage-Garantie

**Objektnummer: 26258007**



**KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten**

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

Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten

## Auf einen Blick

Objektnummer	26258007	Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58,23 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1977	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten**

## Ein erster Eindruck

Wohnkomfort trifft Top-Lage: Ihr neues Zuhause oder sicheres Investment in Campus-Nähe.

Willkommen in einer Immobilie, die Flexibilität und Beständigkeit perfekt vereint. Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem soliden Gebäude aus dem Jahr 1977 ist weit mehr als nur eine Immobilie – sie ist eine clevere Entscheidung für die Zukunft. Ob Sie selbst einziehen und die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft genießen möchten oder eine wertstabile Kapitalanlage suchen: Hier werden Sie fündig.

Der Grundriss ist durchdacht und nutzt jeden Quadratmeter effizient aus. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit einer besonders angenehmen Raumwirkung durch die hohen Decken, die ein offenes und großzügiges Wohngefühl vermitteln.

Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ermöglicht kommunikatives Kochen und geselliges Beisammensein.

Ein weiteres Highlight ist der Zugang zum Teilüberdachten Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet und zum Entspannen im Freien einlädt – unabhängig von Wetter und Jahreszeit.

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und vielseitige Möblierbarkeit. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schranklösungen oder einen kleinen Arbeitsbereich – ideal auch für Studierende oder Berufspendler.

Die im Preis inbegriffene Garage bietet komfortables und sicheres Parken direkt am Haus.

Besonders attraktiv wird das Objekt durch seine strategische Lage. Durch die unmittelbare Nähe zur Hochschule Weingarten (RWU/PH) befindet sich die Wohnung in einem der gefragtesten Vermietungsmärkte der Region. Für Investoren bedeutet das: Eine konstant hohe Nachfrage durch Studenten oder Dozenten und damit eine hervorragende Vermietbarkeit mit sicherem Cashflow. Eigennutzer hingegen profitieren von der hervorragenden Infrastruktur und einem lebendigen, aber dennoch entspannten Wohnumfeld.

Hier trifft ein eingespieltes Wohnumfeld auf die Dynamik einer modernen Bildungsstadt – eine Kombination, die langfristige Wertsteigerung verspricht.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser Wohnung. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Tür zu Ihrem neuen Projekt oder Ihrem neuen Zuhause zu öffnen!

**Objektnummer: 26258007 - 88250 Weingarten**

## Alles zum Standort

Die Immobilie besticht durch eine Lage, die das Beste aus zwei Welten vereint: Die Ruhe eines gewachsenen Wohnquartiers und die unmittelbare Dynamik des Hochschulstandorts Weingarten. Wer hier lebt oder investiert, profitiert von einer Infrastruktur der kurzen Wege, die im Alltag echte Lebensqualität bietet. Nur wenige Gehminuten trennen die Haustür vom lebendigen Campus der Hochschule Ravensburg-Weingarten (RWU) und der Pädagogischen Hochschule (PH), was die Adresse zu einem der begehrtesten Standorte für Studierende und akademische Fachkräfte in der gesamten Region macht.

Doch nicht nur die Nähe zur Lehre überzeugt: Das pulsierende Herz der Stadt Weingarten mit der imposanten Basilika, gemütlichen Cafés und vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur einen entspannten Spaziergang entfernt. Sämtliche Erledigungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem im direkten Umfeld erledigen, während die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der B30 für maximale Flexibilität sorgen – ob in Richtung Ravensburg oder zum Bodensee.

Nach einem ereignisreichen Tag bieten die nahegelegenen Grünanlagen und die Wanderwege rund um den Altdorfer Wald den idealen Ausgleich im Grünen. Die Immobilie positioniert sich somit als erstklassiger Standort, der durch seine zentrale und zugleich entspannte Atmosphäre sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht, die Wert auf langfristige Substanz und eine hervorragende Vermietbarkeit legen.

**Objektnummer: 26258007 - 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)