

Ravensburg-Weststadt

# Lichtdurchfluteter Wohnraum in begehrter Weststadt-Lage

Objektnummer: 26258014



**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt**

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

**Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26258014</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 71,85 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>249.000 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 23 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	119.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.05.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt**

## **Ein erster Eindruck**

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Keller und eigener Garage:**

Willkommen in dieser charmanten und lichtdurchfluteten Eigentumswohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung vollends überzeugt. Gelegen in einem sehr gepflegten und von einer professionellen Hausverwaltung (SHGV GmbH) betreuten Wohnhaus mit nur 8 Wohneinheiten, bietet Ihnen diese Immobilie die perfekte Balance: Hier genießen Sie alle Vorzüge einer zentralen Lage in der allseits beliebten Ravensburger Weststadt, kombiniert mit einer angenehm ruhigen, grünen und privaten Wohnatmosphäre.

**IHR NEUES ZUHAUSE:**

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller, einladender Flur, der dank eines maßgeschmiedeten Einbauschranks viel praktischen Stauraum bietet und den Wohnbereich elegant vom Eingang trennt. Das geräumige Wohnzimmer wirkt durch seine großzügigen, tiefen Fensterfronten herrlich hell und bildet den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Kreise der Familie. Die Wohnung verfügt zudem über eine funktionale Einbauküche, die durch ihre freundliche Gestaltung überzeugt und ausreichend Platz für einen gemütlichen, kleinen Essbereich bietet.

Die zwei weiteren Zimmer sind ideal geschnitten und bieten durch ihre harmonischen Proportionen maximale Flexibilität bei der Möblierung – ganz gleich, ob Sie diese als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder modernes Home-Office-Zimmer nutzen möchten.

Abgerundet wird das erstklassige Wohnerlebnis durch den überdachten Balkon, Ihre persönliche Ruheoase im Freien, der zusätzlich über einen kleinen, praktischen Abstellraum für Balkonmöbel oder Utensilien verfügt.

Ein massiver Pluspunkt im städtischen Raum ist die dazugehörige eigene Garage direkt am Haus, die Ihnen bequemes Parken und Schutz für Ihr Fahrzeug garantiert. Ein geräumiger, trockener Kellerraum sorgt zudem für umfassende Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnbereiche.

**STRATEGISCHER VORTEIL: Herausragend niedrige Verbrauchskosten**

**Ein Blick auf die offizielle Techem-Verbrauchsanalyse liefert ein beeindruckendes Argument für jeden Käufer:**

**Der witterungsbereinigte Heizenergieverbrauch dieser Wohnung lag im Abrechnungsjahr bei gerade einmal 2.255 kWh. Damit verbraucht diese Einheit sensationelle 69 % weniger Energie als der Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen. Die reinen Heizkosten beliefen sich auf lediglich 453,44 € für das gesamte Jahr.**

**Dies zeugt von einer hervorragenden thermischen Substanz des Gebäudes sowie einer energetisch optimalen Lage der Wohnung im Baukörper. Sie profitieren hier direkt von dauerhaft minimalen Nebenkosten.**

### **WIRTSCHAFTLICHE ATTRAKTIVITÄT & ZUKUNFTSFÄHIGE WEG**

**Dieses Angebot glänzt nicht nur optisch, sondern auch auf dem Papier. Die Eigentümergemeinschaft (WEG) wirtschaftet extrem vorausschauend und solide. Das gesamte liquide Vermögen der WEG liegt bei über 281.000 €. Die reine Instandhaltungsrückstellung betrug zum 31.12.2025 beachtliche 237.649,93 €. Der wertvolle Anteil, welcher exklusiv auf diese Wohnung entfällt, liegt bei 11.649,51 €. Dieses Sparguthaben geht beim Kauf direkt auf Sie über und bietet Ihnen ein enormes finanzielles Sicherheitspolster gegen zukünftige Modernisierungen.**

**Dass die monatlichen Vorauszahlungen perfekt kalkuliert sind, beweist die aktuelle Jahresabrechnung, welche mit einem satten Guthaben von 278,69 € für die Wohnung schließt – Nachzahlungsrisiken sind hier somit kein Thema. Zudem beweist die Eigentümergemeinschaft Zukunftsorientierung: Aktuelle Beschlüsse und Planungen umfassen die Installation einer modernen Wasser-Entkalkungsanlage zur Schonung der Armaturen und wasserführende Haushaltsgeräte sowie die Umrüstung auf smarte Funk-Verbrauchserfassungsgeräte (Techem Smart System) für zeitgemäßen, digitalen Komfort.**

**Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt**

## **Ausstattung und Details**

### **ZUSTAND, AUSSTATTUNG & ENERGETISCHES HIGHLIGHT**

Die Wohnung befindet sich in einem fortlaufend instand gehaltenen und sehr gepflegten Gesamtzustand. Die im Jahr 1993 erneuerten Fenster wurden durch die Eigentümer stets sorgsam gepflegt. Beheizt wird die Immobilie zuverlässig über eine zentrale Heizungsanlage, die für ein stets behagliches Raumklima sorgt.

### **DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN AUF EINEN BLICK**

**Objektart: Etagenwohnung (3 Zimmer)**

**Lage: 88213 Ravensburg (Zentrale Weststadt)**

**Zubehör: Eigener Kellerraum & separate Einzelgarage am Haus**

**Außenbereich: Überdachter Balkon mit integriertem Abstellraum**

**Energetischer Status: Exzellente Verbrauchswerte (69% unter dem Durchschnitt)**

**Instandhaltungsrücklage: 11.649,51 € (Anteil Wohnung per 31.12.2025 – geht auf Käufer über)**

**Hausgeld-Abrechnung: Absolut solides Wirtschaften; 278,69 € Guthaben für das Jahr 2025**

**Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt**

## **Alles zum Standort**

### **DIE LAGE – ZENTRAL, FAMILIÄR UND ABSOLUT WERTSTABIL**

Die Ravensburger Weststadt (PLZ 88213) gilt als einer der gefragtesten und wertstabilsten Lebensmittelpunkte der gesamten Region. Sie profitieren hier von einer exzellenten Infrastruktur und kurzen Wegen: Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung. Besonders für Familien ist die Lage ideal: Kindergärten sowie die renommierte Weststadtschule sind in wenigen Gehminuten sicher erreichbar. Die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Hochbergstraße“ garantiert eine perfekte Taktung und Mobilität in alle Richtungen. Diese Kombination aus ruhigem, etabliertem und behütetem Wohnumfeld gepaart mit urbaner Flexibilität macht die Immobilie zu einer nachhaltigen Investition mit sicherem Wertsteigerungspotenzial.

Ob als gemütlicher Rückzugsort für Paare, funktionales Zuhause für kleine Familien oder als krisensichere Kapitalanlage – verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum.

**Objektnummer: 26258014 - 88213 Ravensburg-Weststadt**

## **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)**