

Salem

# Platzwunder: Doppelhaushälfte in ruhiger Lage - perfekt für Ihre Familie!

*Número de propiedad: 26328122*

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 596.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 233 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem

## De un vistazo

Número de propiedad	26328122	Precio de compra	596.000 EUR
Superficie habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6.5	Modernización / Rehabilitación	2012
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1997	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	161.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.05.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2020

Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem

## La propiedad



Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem

## La propiedad



Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem

## La propiedad



Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem

## La propiedad



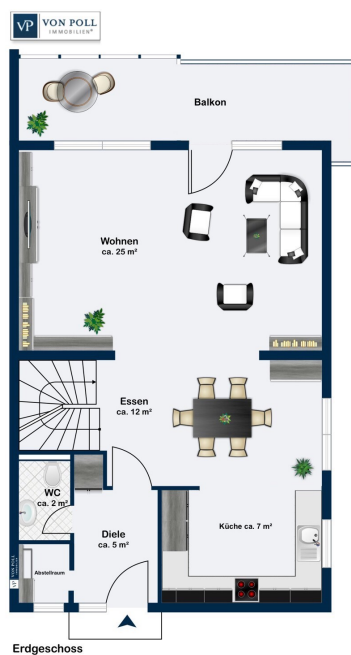
Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem

## La propiedad



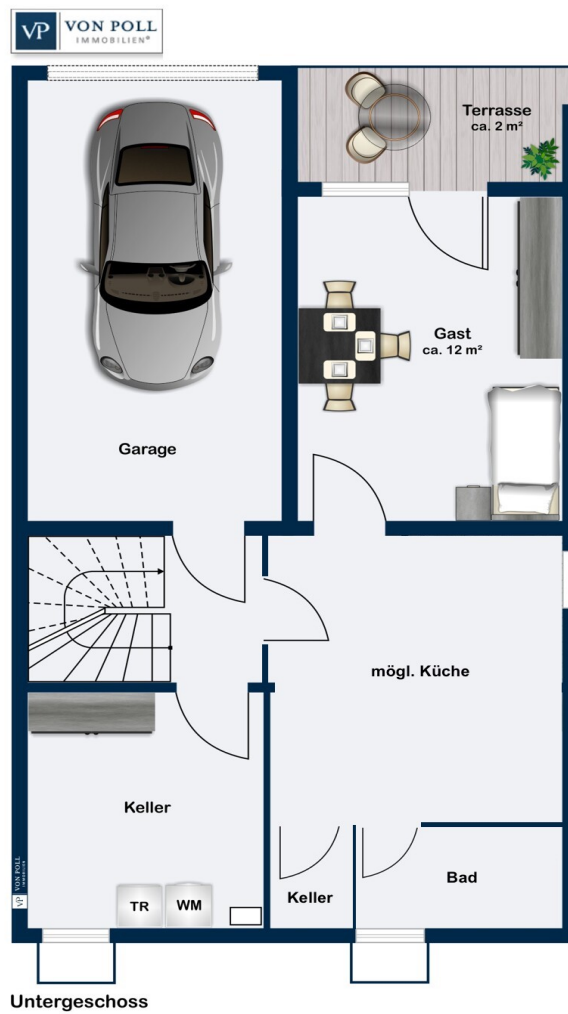
Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem

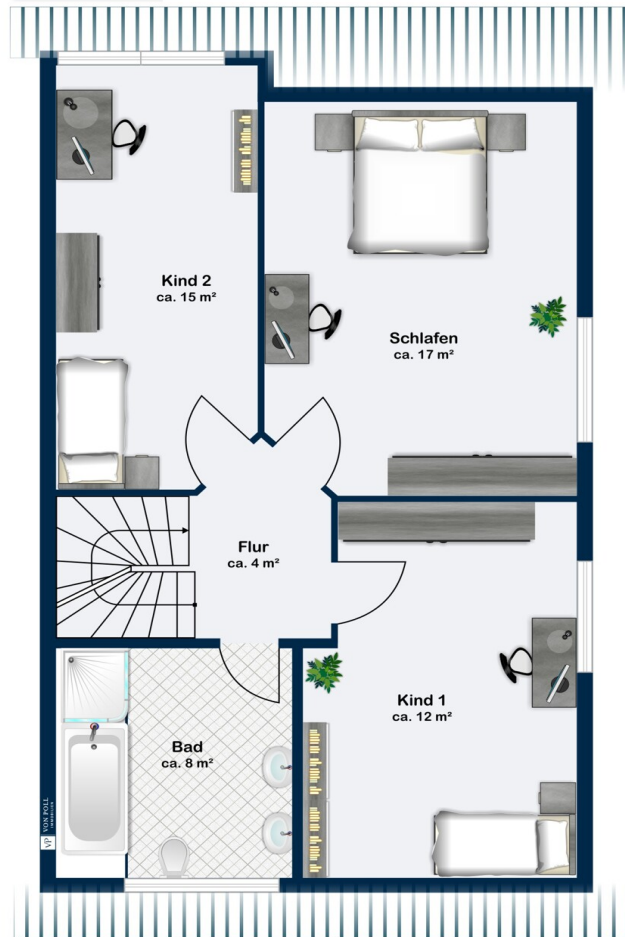
## La propiedad



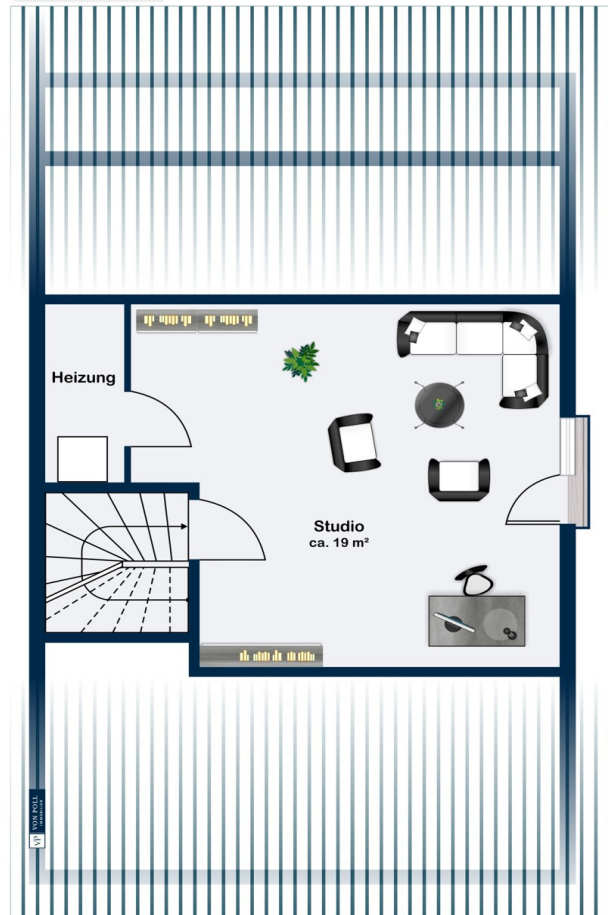
Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem

## Planos de planta





Dachgeschoss



Dachspitz

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem**

## Una primera impresión

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1997 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> ein familienfreundliches Zuhause. Das ca. 233 m<sup>2</sup> große Grundstück ist gepflegt angelegt und von blickdichten Hecken begrenzt, was Privatsphäre und angenehmen Rückzugsraum ermöglicht. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das durch ansprechende Nachbarhäuser und viel Grün geprägt ist.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen, offenen Wohnbereich im Erdgeschoss, der mit großen Fenstern für eine angenehme Lichtstimmung sorgt. Hier findet die ganze Familie ausreichend Platz, um gemeinsame Stunden zu verbringen. Der Wohnbereich ist mit einem modernen Ofen ausgestattet, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Die bodentiefen Fenster bieten einen schönen Ausblick ins Grüne und eine direkte Verbindung zur überdachten Terrasse.

Die angrenzende Küche überzeugt durch ihre moderne Gestaltung. Die weiße Einbauküche verfügt über gepflegte Küchenmöbel mit viel Stauraum, hochwertige Elektrogeräte und eine großzügige Arbeitsfläche. Die Aufteilung erlaubt kurze Wege beim Kochen und den Blick ins Grüne durch ein großes Fenster.

Das Haus verteilt sich auf mehrere Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen mehrere Schlafzimmer und ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung, so dass jeder Familienbedarf erfüllt werden kann. Das Dachgeschoss beherbergt ein helles, geräumiges Schlafzimmer mit großflächigen Fenstern und einem herrlichen Blick über die Nachbarschaft.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung, die zusätzliche Flexibilität bietet – sei es als Raum für erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung. Hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die sich an Lebensphasen und Bedürfnisse optimal anpassen lassen.

Das Badezimmer entspricht modernen Ansprüchen und bietet neben einer ebenerdigen Dusche und einer badewanneneinheit auch ein großes Doppelwaschbecken und einen beleuchteten Spiegel. Dezente Fliesen und hochwertige Sanitärobjekte prägen den gepflegten Gesamteindruck.

Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2020 erneuert und garantiert effiziente Wärmeversorgung.

Durch die laufende Modernisierung wurde stets auf einen guten Erhaltungszustand geachtet,

**zuletzt umfassend im Jahr 2012.**

**Im Außenbereich steht eine großzügige Doppel-Carport-Lösung zur Verfügung, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Der gepflegte Gartenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.**

**Dieses Haus eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld und ein solides Raumangebot legen. Mit seinen flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – einschließlich Einliegerwohnung – bietet diese Doppelhaushälfte zahlreiche Perspektiven für neue Eigentümer.**

**Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem**

## **Todo sobre la ubicación**

Salem im Bodenseekreis besticht durch seine idyllische Lage am Bodensee und verbindet auf harmonische Weise ländliche Ruhe mit einer hochwertigen Infrastruktur. Die Gemeinde mit rund 11.300 Einwohnern bietet ein sicheres und gepflegtes Wohnumfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf eine lebenswerte Umgebung und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Die überschaubare Größe und die begrenzte Anzahl an Haushalten schaffen eine exklusive Atmosphäre, in der Nachbarschaft und Gemeinschaft spürbar gelebt werden. Die Nähe zu größeren Städten und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten zugleich eine komfortable Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten.

Der Ortsteil Neufrach in Salem zeichnet sich durch seine familienfreundliche Prägung aus und bietet eine behagliche Wohnatmosphäre mit viel Grün und Raum für Kinder. Hier finden Familien ein sicheres Umfeld, in dem sich Kinder frei entfalten können, während Eltern die Vorzüge einer intakten Dorfgemeinschaft genießen. Die ruhige Nachbarschaft und die überschaubare Größe des Viertels schaffen ein Gefühl von Geborgenheit und Verlässlichkeit, das gerade für Familien mit Kindern von großer Bedeutung ist.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Bildungsangebote, die den Bedürfnissen von Familien optimal entsprechen. So sind die Katholische Kindertagesstätte St. Josef in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Hermann-Auer-Grundschule-Neufrach, die in 7 Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Für weiterführende Schulen bietet das Bildungszentrum Gemeinschaftsschule Salem eine hervorragende Möglichkeit, die in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen Kindern und Eltern eine stressfreie Organisation des Alltags. Auch im Bereich Gesundheit überzeugt Salem mit einer Vielzahl an Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken, die in einem Radius von 9 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dies garantiert schnelle und unkomplizierte Versorgung für die ganze Familie. Die fußläufig erreichbaren Busstationen „Salem, Neufrach Weildorfer Straße“ (2 Minuten) und „Salem, Neufrach Grüner Baum“ (jeweils 7 Minuten) bieten zudem eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die Kindern und Jugendlichen vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und zum sozialen Miteinander bieten. Ob ein kurzer Spaziergang zum Spielplatz in 2 Minuten oder ein Besuch der Sporthalle Hermann-Auer-Grundschule in 8 Minuten – die Angebote sind ideal auf die Bedürfnisse aktiver Familien abgestimmt. Auch gastronomische Einrichtungen wie das Restaurant „Grüner Baum“ oder das Plaudercafé laden zu entspannten Stunden mit der Familie ein und sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

**Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, exzellenter Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl macht Salem, insbesondere den Ortsteil Neufrach, zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine hohe Lebensqualität legen. Hier finden Sie einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können – ein Zuhause für die ganze Familie, das Zukunftsperspektiven in einem harmonischen Umfeld eröffnet.**

**Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**Número de propiedad: 26328122 - 88682 Salem**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Christian Koler**

---

**Hofstatt 6, 88662 Überlingen**  
**Tel.: +49 7551 - 93 77 75 0**  
**E-Mail: ueberlingen@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**