

Ravensburg

## ¡RESERVADO! Casa bifamiliar con potencial en una céntrica zona residencial de Ravensburg.

Número de propiedad: 25258028



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

- 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: 25258028 - 88212 Ravensburg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25258028                                       |
| Superficie habitable | ca. 170 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1953                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 495.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                          |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                                 |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Espacio utilizable             | ca. 116 m²                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero                        | Demanda de energía final                            | 285.29 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 17.10.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1953                   |

Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## La propiedad



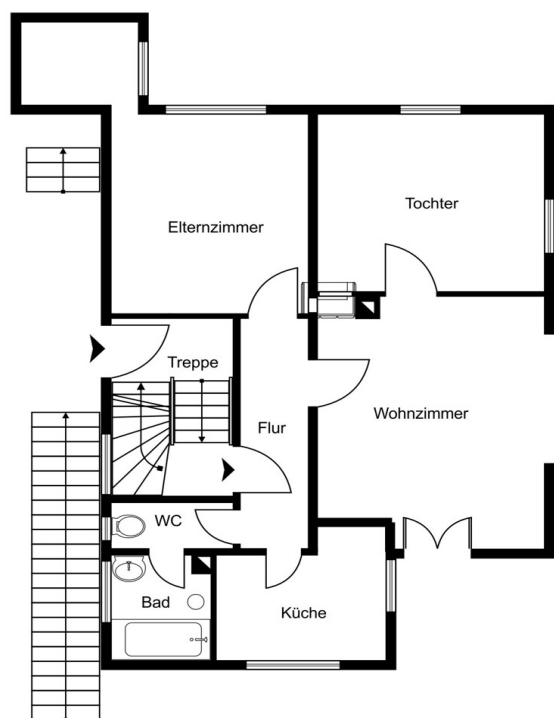
Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## La propiedad

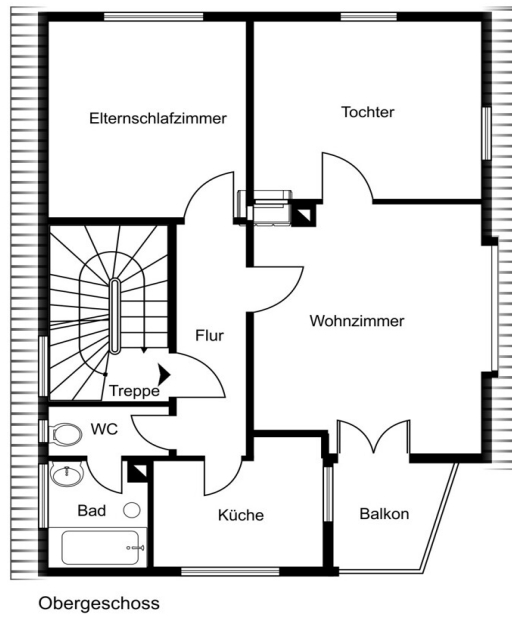


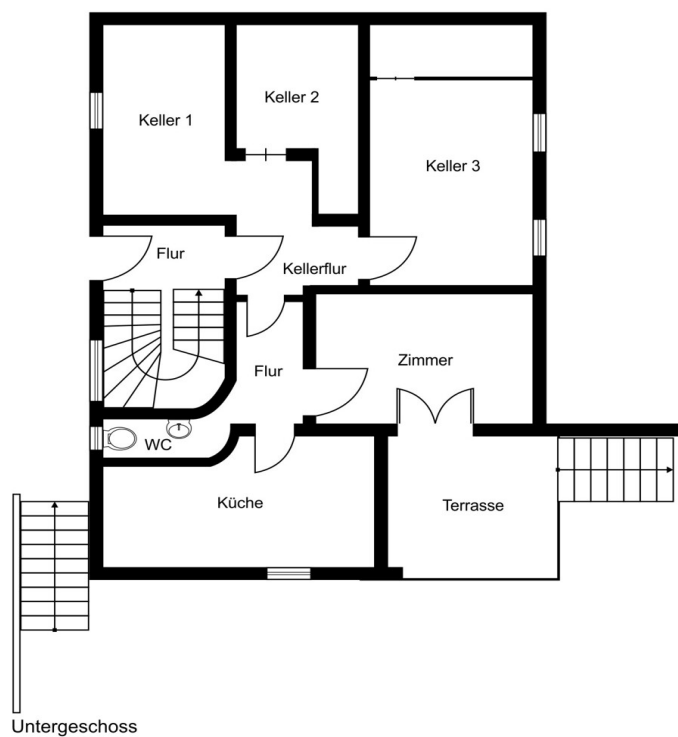
Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## Planos de planta



Erdgeschoss





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: 25258028 - 88212 Ravensburg

## Una primera impresión

Dieses renovierungsbedürftige Zweifamilienhaus bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. In begehrter, stadtnaher Lage von Ravensburg gelegen, verbindet es ein familienfreundliches Umfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Das im Jahr 1953 errichtete Wohnhaus steht auf einem ca. 390 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von rund 170 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt acht Zimmer. Die Raumaufteilung umfasst fünf Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit separater Toilette sowie großzügige Wohn- und Essbereiche, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Beide Wohneinheiten sind über ein gemeinsames Treppenhaus zugänglich. Aufgrund der vorhandenen Grundstruktur bietet sich zudem die Möglichkeit, eine dritte Wohneinheit auszubauen.

Die Ausstattung entspricht einfachem Standard, das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine solide Basis für individuelle Modernisierungen. Wesentliche Arbeiten wurden bereits durchgeführt:

- 2013: Erneuerung der Gas-Etagenheizung
- 2015: Sanierung des Daches

Weitere Bereiche wie Elektrik, Fenster (teilweise erneuert), Boden- und Wandbeläge stammen überwiegend aus früheren Jahrzehnten und warten darauf, nach Ihren Vorstellungen neu gestaltet zu werden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für handwerklich versierte Käufer oder Investoren, die das Potenzial erkennen und kreativ ausschöpfen möchten. Ob Sie die bestehenden Einheiten selbst nutzen oder zur Vermietung ausbauen – die Möglichkeiten sind vielfältig. Mit ihrem hohen Entwicklungspotenzial und der zentralen Lage ist dieses Objekt eine interessante Gelegenheit für Individualisten und Familien mit Platzbedarf.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Gestaltungsmöglichkeiten dieses Hauses.

Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## Todo sobre la ubicación

Ravensburg ist eine wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit rund 50.600 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur. Die sichere und familienfreundliche Stadt bietet eine exzellente Infrastruktur, vielfältige Bildungseinrichtungen und gute Verkehrsanbindungen, darunter Regionalbahn, Autobahn und Flughafen. Dies sorgt für einen dynamischen Immobilienmarkt mit hohen Preisen und stetiger Wertsteigerung, besonders bei Premium- und energieeffizienten Objekten.

Das urbane Zentrum überzeugt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten wie Norma, Netto und Lidl, die fußläufig erreichbar sind. Die Nähe zu Bushaltestellen („Ravensburg, St. Elisabethen-Klinikum“) und dem Bahnhof Ravensburg gewährleistet optimale Erreichbarkeit.

Die medizinische Versorgung ist mit dem MVZ Oberschwabenklinik, St. Elisabethen-Klinikum sowie Fachärzten und Apotheken in wenigen Gehminuten exzellent. Auch das kulturelle und gastronomische Angebot in, unmittelbarer Nähe, bereichert die Lebensqualität.

Ravensburg bietet eine Kombination aus Stabilität, Infrastruktur und wachsender Nachfrage – ideale Voraussetzungen für nachhaltige Wertsteigerung und attraktive Renditen.

Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 285.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25258028 - 88212 Ravensburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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