

Ravensburg

# RÉSERVÉ ! Maison bifamiliale avec potentiel dans un quartier résidentiel central de Ravensburg

**CODE DU BIEN: 25258028**



**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 390 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg**

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25258028                      | Prix d'achat                 | 495.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 170 m <sup>2</sup>        | Type de bien                 | Maison bifamiliale  |
| Type de toiture        | à deux versants               | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 8                             | Modernisation / Rénovation   | 2015  |
| Chambres à coucher     | 5                             | État de la propriété         | A rénover   |
| Salles de bains        | 2                             | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction  | 1953                          | Surface de plancher          | ca. 116 m <sup>2</sup>  |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg**

## Informations énergétiques

|  |                     |   |                             |
|--|---------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz naturel léger   | Consommation d'énergie                                | 285.29 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 17.10.2035          | Classement énergétique                                | H                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                 | Année de construction selon le certificat énergétique | 1953                        |

CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg

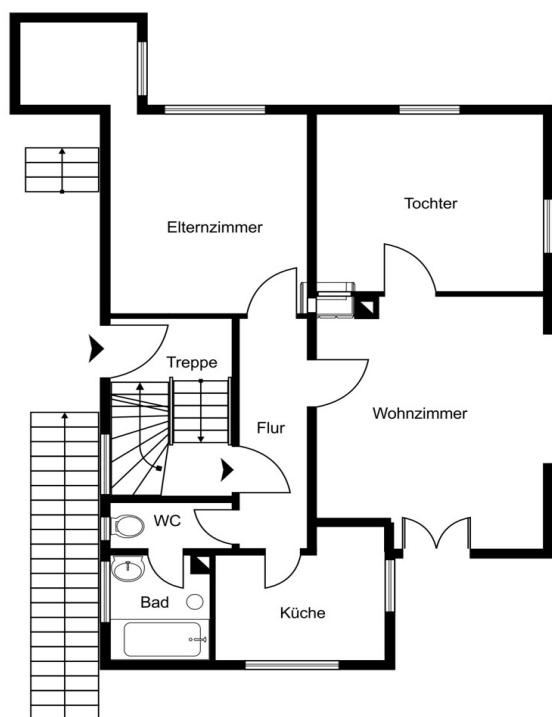
## La propriété



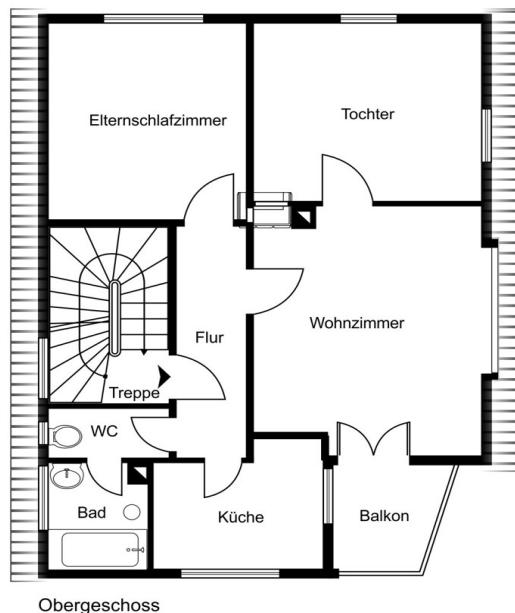
CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg

## Plans d'étage

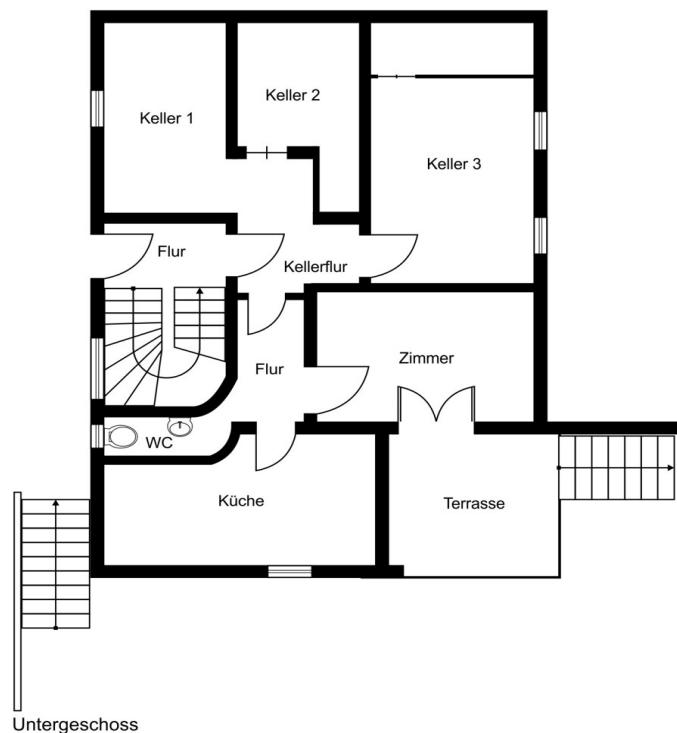
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erdgeschoss



Obergeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25258028 - 88212 Ravensburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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