

Meckenbeuren

## !! RESERVIERT !! Barrierefrei leben - moderne Eigentumswohnung, komfortabel & ruhig gelegen!

????????? ??????????: 25258031



????? ??????: 445.000 EUR • ??????????: ca. 87 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ????? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ?????????????? ????????????

????????? ??????????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25258031
???????????	ca. 87 m <sup>2</sup>
???????	1
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ????????????	2009
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ?????????? ?????????

????? ????????	445.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????????	ca. 5 m <sup>2</sup>
???????	WC ????????????, ???????????

???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

## ?????????? ???

??????????	????????? ????????	????????????????	VERBRAUCH
??????????		??????????	
???? ?????:	?????? ?????:	???????	84.00 kWh/m²a
???????????	12.01.2031	???????????	C
???????????????		???????????	
?????? ???		???????????	
???????????	??????	???????????	2009
		???????????????	

???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

?? ??????



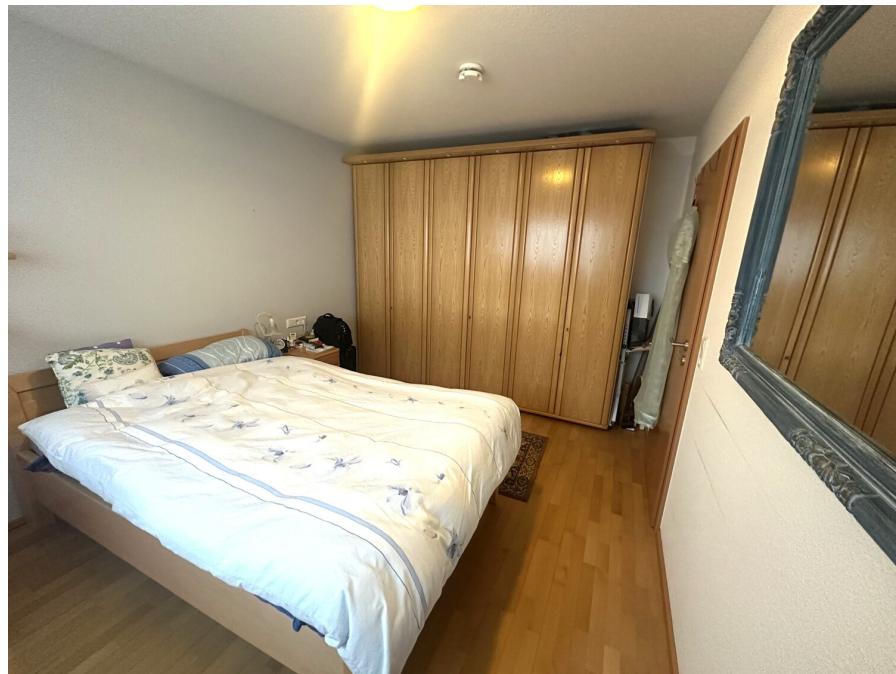
???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

?? ??????



???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

?? ???????



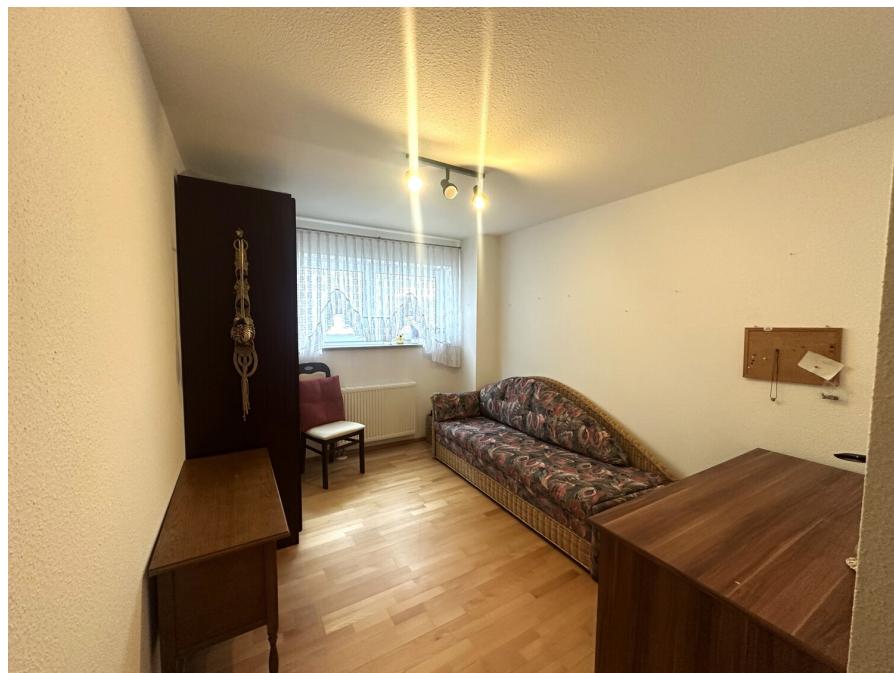
???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

?? ???????



???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

?? ???????



???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

?? ???????



???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

?? ???????



???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

?? ???????



???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

## ??? ????

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 2010 verbindet zeitgemäßen Komfort mit altersgerechter und barrierefreier Gestaltung. Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem modernen Mehrparteienhaus mit Personenaufzug – ideal für Menschen, die Wert auf Komfort und Zugänglichkeit legen.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet insgesamt drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein geräumiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu dem überdachten, nach Süden ausgerichteten überdachten Balkon. Der Balkon ist groß dimensioniert und lädt dank der Ausrichtung zu vielen Sonnenstunden ein. Ein Abstellraum des Balkons bietet eine weitere Aufbewahrungsmöglichkeit.

Bodentiefe Fenster sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnraum. Die raumhohen Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet und verfügen über eine 3-fach Verglasung, die sowohl für eine angenehme Helligkeit als auch für eine hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz sorgt.

Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und rollstuhlgerecht konzipiert. Die bodengleiche, ebenerdige Dusche ermöglicht einen barrierefreien Zugang und entspricht höchsten Ansprüchen an Funktionalität und Komfort.

Der Zustand der Immobilie ist durchweg gepflegt; sämtliche Räume sind mit hochwertigen Bodenbelägen versehen: Im Wohnbereich und in den Schlafzimmern wurde Parkett verlegt, Bad und Küche sind mit zeitlos eleganten Fliesen ausgestattet. Die Wohnung wird durch eine zentrale Heizungsanlage angenehm beheizt. Zusätzlich gehören zur Wohnung ein KFZ-Stellplatz im Freien sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz, was eine bequeme Parksituation gewährleistet. Ein Wasch- und Trockenraum steht den Bewohnern ebenso zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung wie ein separater Raum für Müllbehälter und ein Fahrradraum im Haus. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Infrastruktur vor Ort sind optimal, was kurze Wege und einen hohen Wohnkomfort garantiert.

Insgesamt eignet sich diese Immobilie hervorragend für Menschen, die auf eine angenehme, barrierefreie und zugleich zentrale Wohnlage Wert legen. Die Verbindung aus moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und sehr guter Infrastruktur erfüllt höchste Ansprüche an komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den zahlreichen Vorteilen dieser Eigentumswohnung.

???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

## ????????????? ??? ??????

- Personenaufzug von der Tiefgarage bis in die gewünschte Wohnebene
- Einbauküche mit Markeneinbaugeräten
- Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen
- barrierefreies Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche
- elektrische Rollläden im Wohnbereich
- überdachter Balkon in Südausrichtung
- elektrische Markise Balkon
- 1 Außenstellplatz
- 1 Tiefgaragenstellplatz

???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

## ??? ??? ??? ????????

Meckenbeuren besticht als eine wirtschaftlich stabile und zugleich behutsam wachsende Gemeinde im malerischen Bodenseekreis, die mit ihrer ausgewogenen Altersstruktur und familienfreundlichen Atmosphäre eine besonders lebenswerte Umgebung schafft. Die Nähe zu den bedeutenden Städten Friedrichshafen und Ravensburg sowie die ausgezeichnete Anbindung über Straße, Schiene und den nahegelegenen Flughafen Friedrichshafen gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit und Infrastruktur. Diese Kombination aus ruhigem Vorstadtfair und moderner Infrastruktur macht Meckenbeuren zu einem Ort, der Komfort und Sicherheit in idealer Weise verbindet.

Die unmittelbare Umgebung bietet für Familien ein besonders einladendes Umfeld: Zahlreiche Spielplätze wie der nahegelegene Spielplatz am Karl-Fränkel-Ring, der nur eine Minute zu Fuß entfernt ist, laden Kinder zum Spielen und Entdecken ein. Kultur und Freizeit werden durch das nahe Kulturzentrum „Kultur am Gleis 1“ sowie das Jugendcafé bereichert, die beide in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten. Für sportlich aktive Familien stehen die Humpishalle und der Bogenplatz in einem Umkreis von etwa neun Minuten zu Fuß zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten wie Feneberg und Lidl befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass der tägliche Bedarf bequem und zeitsparend gedeckt werden kann.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend am Karl-Fränkel-Weg in Meckenbeuren. Sowohl Senioren als auch Familien profitieren von der angenehmen Umgebung:

- Ruhige Nachbarschaft: Wenig Verkehr, ideal für Spaziergänge und ein sicheres Wohnumfeld.
- Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar.
- Freizeit & Natur: Parks, Spielplätze und Grünflächen laden zum Verweilen ein.
- Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- Familienfreundlich: Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.
- Seniorengerecht: Barrierearme Wege, kurze Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen und eine ruhige Umgebung machen das Leben entspannt.

Dieses ausgewogene Wohnumfeld macht Meckenbeuren zu einem besonders attraktiven Ort für ein entspanntes und genussvolles Leben in jedem Alter.

???????? ?????: 25258031 - 88074 Meckenbeuren

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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