

# Exposé

## Wohnung in Bad Schussenried

### 3,5 Z WHG - mit Weitblick & Garage



Objekt-Nr. **OM-281636**

### Wohnung

Verkauf: **189.320 €**

Aulendorfer Str. 35  
88427 Bad Schussenried  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	89,79 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	10.500 €	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	318 €	Garagen	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung in der Aulendorfer Straße 35 in Bad Schussenried ist eine hervorragende Gelegenheit für Einsteiger im Bereich der Kapitalanlagen, insbesondere für diejenigen, die sich bisher wenig mit Immobilien beschäftigt haben. Das Objekt aus dem Baujahr 1979 zeichnet sich durch eine zeitlose Architektur aus und bietet ein solides Fundament für eine langfristige und rentable Investition.

Mit 3,5 Zimmern präsentiert sich die Wohnung als ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Zimmer sind geschickt angeordnet und bieten sowohl gemeinschaftliche als auch private Bereiche, was die Attraktivität für potenzielle Mieter erhöht.

Ein entscheidendes Merkmal für die langfristige Rentabilität dieser Kapitalanlage ist das innovative Heizungssystem in Form eines Blockheizkraftwerks (BHKW). Diese moderne Technologie ermöglicht nicht nur eine umweltfreundliche Energieversorgung, sondern trägt auch zur Senkung der Betriebskosten bei, was wiederum die Rendite für den Investor optimiert.

Die zentrale Lage in Bad Schussenried gewährleistet eine gute Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine gute Anbindung an Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Diese Faktoren machen die Wohnung besonders attraktiv für potenzielle Mieter und unterstützen somit die langfristige Vermietbarkeit der Immobilie.

Die Wohnung wird im leeren Zustand übergeben.

## Ausstattung

Die Wohnung in der Aulendorfer Straße 35 besticht durch eine zeitgemäße und gepflegte Ausstattung. Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminat versehen, während die Nassbereiche mit strapazierfähigen Fliesen ausgestattet sind. Ein zusätzlicher Komfortfaktor ist der Balkon mit Laminatboden, der als erweiterter Wohnraum im Freien dient.

Die Immobilie verfügt über eine Garage mit einem separaten Kellerabteil, was nicht nur Schutz für das Fahrzeug bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Der vorhandene Aufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und steigert die Wohnqualität, insbesondere für Personen mit Mobilitätseinschränkungen.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem guten Zustand und bietet eine attraktive Ausstattung, die sowohl Wohnkomfort als auch praktische Aspekte berücksichtigt. Diese Merkmale machen die Immobilie zu einer vielversprechenden Kapitalanlage für Einsteiger im Immobilienbereich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung in der Aulendorfer Straße 35 befindet sich in einer attraktiven Lage in Bad Schussenried, die sich durch ihre Vielseitigkeit und Annehmlichkeiten auszeichnet. Bad Schussenried selbst ist eine idyllische Stadt in Baden-Württemberg und bietet eine angenehme Lebensqualität.

Die Aulendorfer Straße liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das den Bewohnern eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Grünflächen und ansprechender Architektur. Diese ruhige Umgebung schafft einen idealen Rückzugsort für die Mieter und trägt zur Wohnqualität bei.

Die zentrale Lage der Wohnung ermöglicht es den Bewohnern, bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen sind in der Nähe, was die praktische Alltagsgestaltung erleichtert.

Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht die Wohnung auch für Pendler attraktiv. Die Nähe zu Bus- oder Bahnstationen ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität in der Region. Zudem sind die Autobahnanbindungen gut erreichbar, was die Flexibilität für Autofahrer erhöht.

Die Lage in Bad Schussenried bietet somit eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und urbaner Anbindung, was besonders für potenzielle Mieter und Investoren von Interesse ist. Die Umgebung schafft eine angenehme Wohnumgebung und sorgt für eine langfristige Attraktivität der Immobilie als Kapitalanlage.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



WC

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Kind/Arbeit

# Exposé - Galerie



Schlafen



Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Kellerabteil



Fahrradkeller

# Exposé - Galerie



Aufzug



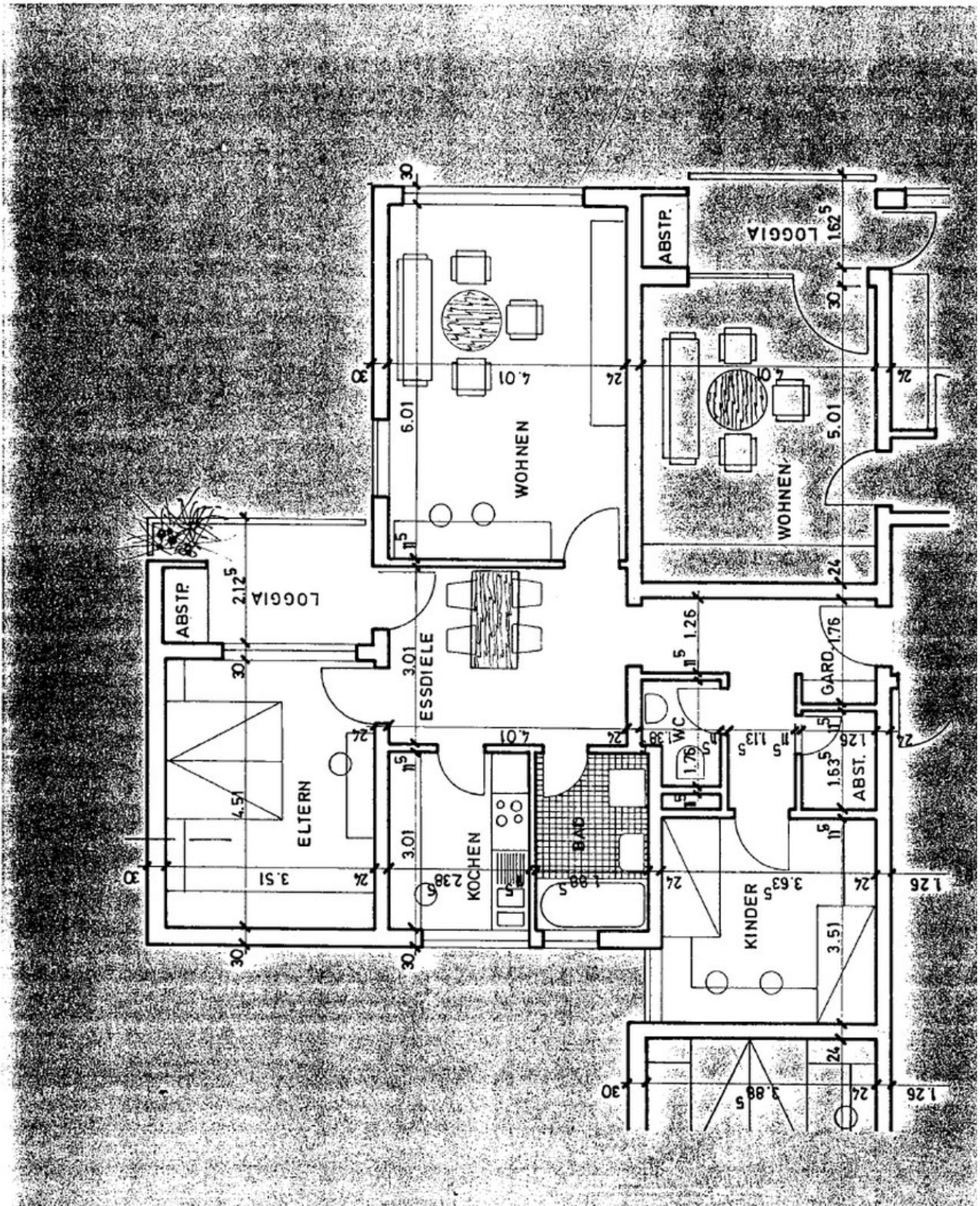
Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 3D

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Maß

# Exposé - Grundrisse



## WHG-Schussenried

