

# Exposé

## Wohnung in Salem

### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung in Salem - frisch renoviert und bezugsbereit



Objekt-Nr. OM-316657

#### Wohnung

Vermietung: **930 € + NK**

Ansprechpartner:  
E. Wiedenbeck

Grenzstraße  
88682 Salem  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961	Mietsicherheit	2.790 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	90 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 75,8 m<sup>2</sup> idealen Wohnkomfort für Paare oder kleine Familien. Mit einer modernen Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung erwartet Sie eine gemütliche Wohnatmosphäre in einer ruhigen und begehrten Lage.

## Ausstattung

Ausstattung und Highlights:

- 1 helles Schlafzimmer sowie 1 Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- Geräumiges Wohnzimmer mit Balkon und einer schönen Aussicht
- Moderne Einbauküche – direkt startklar mit Kühlschrank und Spülmaschine
- Ansprechendes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung in jedem Zimmer für angenehme Wärme
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Garage dabei – perfekt für Ihr Auto oder als extra Lagerfläche
- Die gesamte Wohnung wurde frisch gestrichen mit neuen Zimmertüren für einen modernen Look

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Heizkosten werden separat über den Stromvertrag des Mieters abgerechnet und sind nicht in den zu entrichtenden Nebenkosten (100 €) enthalten. Um Ihnen hier mehr Anhaltspunkte zu geben, der Verbrauch für die Fußbodenheizung kann je nach Heizverhalten bei jährlich ca. 3000-3500 kWh liegen was ca. 90 € monatlich entspricht. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben, es ist eine Nichtraucherwohnung. Geraucht darf auf dem Balkon werden. Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich. Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

HINWEIS: Bitte haben Sie daher Verständnis, dass sich die Rückmeldung auf Ihre Nachricht etwas verzögern kann. Bei Interesse können Sie sich bei uns gerne mit einer Mieterselbstauskunft melden.

## Lage

Die Wohnung liegt in Salem, einem staatlich anerkannten Erholungsort im südlichen Baden-Württemberg, Bodenseekreis. Bis nach Überlingen sind es gerade einmal 16 min mit dem Auto, Friedrichshafen ca. 25 min und Ravensburg ist mit ca. 35 min. ebenfalls in Reichweite. Von der Wohnung sind Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI und Penny Markt fußläufig in nur 5 Minuten erreichbar. Zwei Kindergärten sind innerhalb von 7 min zu Fuß erreichbar. Der nächste große Spielplatz ist ebenfalls in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Der wunderschöne Schlossee lädt nur 1,5 km entfernt zum Baden und Spazieren ein, und der Affenberg Salem ist nur 5 km entfernt. Und das Beste: Der Bodensee ist in nur 8 Kilometern zu erreichen – ideal für Ausflüge ans Wasser!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	85,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie

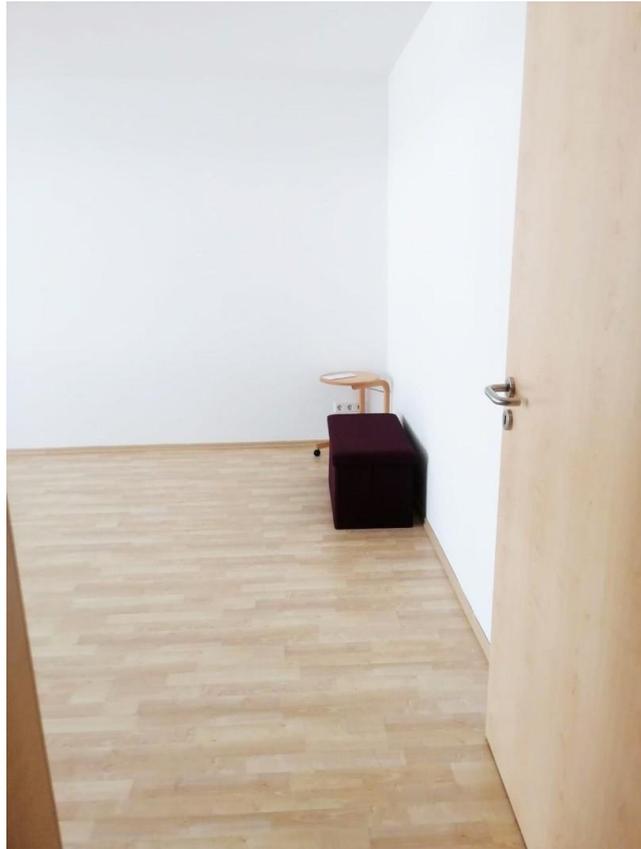


Eingangsbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



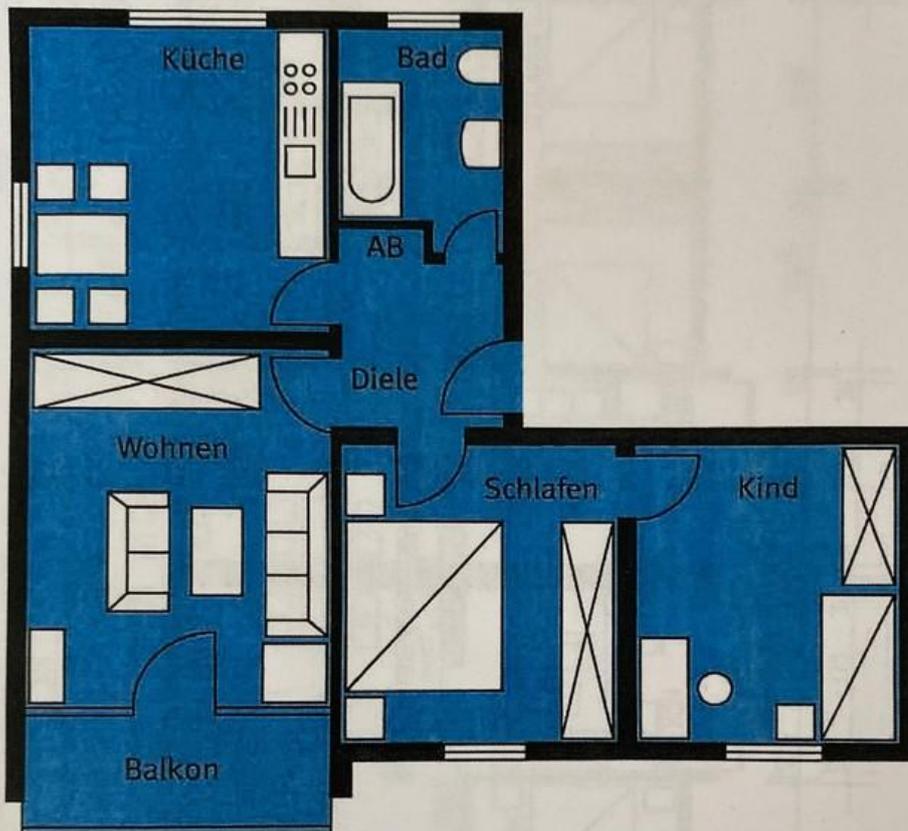
Kinderzimmer / Arbeitszimmer



Kinderzimmer / Arbeitszimmer

# Exposé - Grundrisse

Typ C



3 - Zimmer Wohnung

Wohnen	19,0 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,0 m <sup>2</sup>
Kind   Gast	13,5 m <sup>2</sup>
Wohnküche	15,5 m <sup>2</sup>
Diele	5,0 m <sup>2</sup>
Bad	5,9 m <sup>2</sup>
Balkon	2,9m <sup>2</sup>

Gesamtfläche **75,8 m<sup>2</sup>**

Hinweis: