



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Attraktive, freiwerdende 2,5-Zi.-EG-Wohnung mit eigenem Gartenanteil und Carport in Steißlingen



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2462	Stand vom:	13.12.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1965
Ort:	78256 Steißlingen	Verfügbar ab:	ca. 15.03.2024
Wohnfläche:	70,00 m ²	Vermietbare Fläche:	70,00 m ²
Anzahl Zimmer:	2,5	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	254.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

Ansprechpartner:

Firma:	KOSUB Immobilien e.K.	Name:	Mathias Kosub
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 12	Ort:	78467 Konstanz
Telefon:	+49 7531 3690696	Faxnummer:	+49 7531 3690695
E-Mail:	konstanz@kensington-international.com	www:	www.kensington-bodensee.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Stilvolles Wohnen in gefragter Lage: Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 4-Familien-Hauses, das 1965 gebaut wurde. Mit einer Gesamtfläche von ca. 70 m² besitzt sie einen großen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, eine separate Küche mit schickem Mobiliar und ein modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Die Wohnung wurde 2013 komplett modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht. Die Elektrik, das Bad inkl. Wasserleitungen, die Böden, Wände und Türen wurden vollständig erneuert. Zudem wurde im selben Jahr eine neue Gasheizung eingebaut und bereits 2007 sämtliche Fenster getauscht. Ursprünglich aus 3 Zimmern bestehend, erhielt die Immobilie einen erweiterten Wohnbereich, sodass aus dem einstigen zweiten Schlafzimmer ein charmanter Essbereich entstand, der zum Wohnzimmer hin geöffnet wurde. Bei Bedarf lässt sich der Schritt natürlich auch jederzeit wieder rückgängig machen. Die Investition in die Modernisierung beliefen sich auf ca. 50.000 Euro, mit weiteren ca. 15.000 Euro für die hochwertige Einbauküche. Durch die bevorzugte Lage in einer ruhigen Gegend, inmitten einer herrlichen Landschaft, ist das Objekt perfekt für Paare, Singles und Anleger geeignet. Direkt vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine großzügige Terrasse, die von einem schönen Gartenanteil umgeben ist, der als Sondernutzungsrecht zu der Wohnung gehört. Auf der schätzungsweise 75 m² großen Fläche steht außerdem auch ein Carport zur Verfügung. Neben dem Garten gehören auch ein großer Keller sowie ein Anteil an einem gemeinschaftlichen Abstellraum zu der Wohnung. Das Haus besitzt darüber hinaus auch einen Wasch-, Heiz- und Fahrradraum. Aktuell wird die Wohnung noch vom Eigentümer bewohnt, der zum 01.03.2025 ausziehen wird, die Übergabe an den Käufer kann danach kurzfristig erfolgen.

Lage:

Die Gemeinde Steißlingen liegt im malerischen Hegau und gehört zu den bevorzugten Gemeinden im Landkreis Konstanz am Bodensee. Hier leben etwa 5.107 Einwohner. Der Steißlinger See gehört zu den dortigen Attraktionen. Ersterer ist zu Fuß in 10 Minuten erreicht, zudem erreicht man auch den Bodensee per KFZ in etwa selber Zeit. Gerade im Sommer erlauben der Steißlinger See sowie der Bodensee die Entspannung am Wasser und den Sprung in das erfrischende Nass. In rd. 8 min. erreicht man per Auto die Stadt Radolfzell, wo sämtliches infrastrukturelles Angebot gegeben ist. Für den täglichen Bedarf muss man die Gemeinde jedoch nicht verlassen, verschiedene Arztpraxen, ein Supermarkt, eine Apotheke, verschiedene Restaurants und Cafés, ein Fitnessstudio etc. sind direkt im Ort angesiedelt. Steißlingen zählt nicht umsonst als die gefragteste Gemeinde im gesamten Hegau.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und verkehrsarmen Anliegerstraße. Zum Zentrum von Steißlingen sind es etwa 300 Meter Luftlinie. Neben dem Steißlinger See befinden sich in kurzer Entfernung auch zwei Golfplätze und das Schloss Langenstein. Die nächste Bushaltestelle ist etwa 130 Meter entfernt. Auch ein Kindergarten und eine Gemeinschaftsschule liegen gleich um die Ecke.

Ausstattung:

In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, besteht das kleine Mehrfamilienhaus aus einem Erd-, Ober- und Dachgeschoss und kann seitlich über den gepflasterten Weg betreten werden. Das Haus liegt in einer bevorzugten Lage von Steißlingen in einem gewachsenen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr. Einige weitere Häuser mit zwei bis drei Stockwerken prägen den ländlichen Straßenstil. Nicht weit vom Haus entfernt beginnt die grüne Hügellandschaft. Die

Wohnung selbst ist über wenige Stufen im Treppenhaus erreichbar, alternativ können Gäste auch direkt über den Gartenanteil die Wohnung betreten. Sie besitzt einen Flur, von dem aus rechts das Bad und die Küche liegen, geradeaus das Schlafzimmer und hinten links der große Wohn- und Essbereich mit dem Zugang zur Terrasse.

Die gesamte Immobilie wirkt sehr gepflegt, besitzt verschiedene Parkettböden und weiß gestrichene Wände. Die Küche lässt sich durch einen Rundbogen betreten und ist durch die fast neuwertige Einbauküche auch optisch ein Highlight. Ein moderner Herd mit Abzugshaube, ein großer Kühlschrank, ein Eckwaschbecken und viele Schränke und Schubladen ermöglichen das stilvolle Kochen. Die Küche besitzt ein Fenster und einen kleinen Sitzbereich mit Tisch. Gegenüber liegt der Essbereich, der sich mit dem Wohnzimmer und der Terrasse verbindet. Ein großes Fenster sorgt für einen wunderbaren Lichteinfall und ein freundliches Ambiente. Gleiches gilt für den Wohnbereich, der mit der großen Glasfront und weiteren Fenstern elegant vergrößert wirkt. Vom dort aus ist die Terrasse zugänglich. Sie ist gepflastert und von Pflanzen umgeben, ein kleiner Weg führt durch das Grün zum Carport. Hier sorgt eine vollflächige Begrünung auf dem Dach für mehr Atmosphäre, während Terrasse und Garten die Idylle unterstreichen. Gartenmöbel, ein Grill oder eine Hollywoodschaukel finden ausreichend Platz. Laue Sommernächte erlauben das entspannende Sitzen und Genießen inmitten einer Wohlfühlase.

Erholsame Nächte verspricht auch das Schlafzimmer. Es ist groß und gemütlich und mit Laminatboden und einer einzelnen roten Wand modern gestaltet. Ein großes Bett, ein Kleiderschrank und Nachttische lassen sich komfortabel unterbringen. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, ist weiß gekachelte und hat einen Boden aus großen, dunklen Steinfliesen. Eine bodentiefe Glasdusche mit Schwingtür gehört hier ebenso zu den Attraktionen wie edle Bademöbel, ein breiter Waschtisch und eine Handtuchheizung. Farblich ist das Bad modern gehalten und wirkt in Verbindung mit der Einrichtung hochwertig. Die gesamte Wohnung vermittelt die moderne Eleganz, ist gemütlich und repräsentativ zugleich.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf 239 €, davon fließen rd. 69 € in die Hausrücklagen.

Sonstiges:

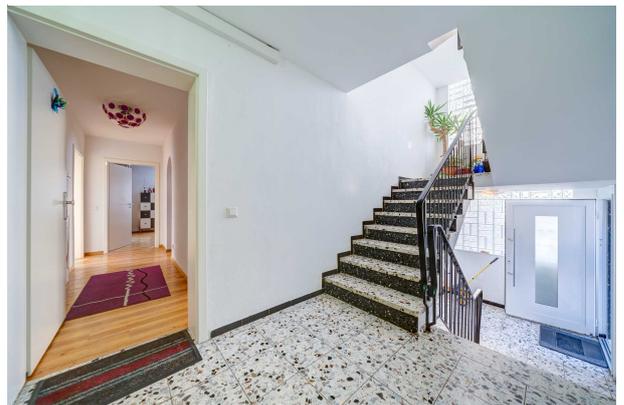
Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden auf Ihre Richtigkeit von uns nicht überprüft. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Virtuell inszenierte Bilder dienen ausschließlich zur Illustration, sind als unverbindlich zu verstehen, sind nicht rechtlich bindend und stellen nicht den tatsächlichen Zustand der Wohnung dar. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 3,57 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder













(unverbindliche Illustration)

