KENSINGTON®
Finest Properties International

Attraktives, großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse in Friedingen

Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2517	**Stand vom:**	06.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Haus	**Baujahr:**	2002
Ort:	78224 Singen / Friedingen	**Verfügbar ab:**	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	162,69 m²	**Nutzfläche:**	86,00 m²
Grundstücksfläche:	469,00 m²	**Anzahl Zimmer:**	6,5
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	**Anzahl Badezimmer:**	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	**Anzahl Stellplätze:**	2,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	650.000,00 €	**Provision:**	3,27 %

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	**Gültig bis:**	2035-01-31
Jahrgang:	2014	**Baujahr Heizung:**	2002
Wertklasse:	B	**Primärer Energieträger:**	GAS
Energieverbrauchkennwert:	70.90 kWh/m²/a		

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:

Autobahn A:	3 km	**ÖPNV-Haltestelle in :**	1 km
Fernbahnhof in :	3 km	**Flughafen in :**	62 km

Objektbeschreibung:

Familiengerechtes Wohnen inmitten der Natur: Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus liegt in bevorzugter Wohnlage von Singen-Friedingen, in einer Sackgasse direkt am Ortsrand. Gleich dahinter beginnen weitläufige Felder und Waldgebiete, Ruhesuchende und Familien finden hier ideale Voraussetzungen. Die Immobilie wurde im Jahr 2002 vom renommierten Fertighaushersteller "WeberHaus" gebaut, steht auf einem ca. 469 m² großen Grundstück und hat eine Gesamtfläche von rd. 163 m², auf der sich großzügig 6,5 Zimmer verteilen. Das Erdgeschoss bietet eine geräumige Diele, einen knapp 39 m² großen Wohnraum mit Zugang zur Terrasse, eine separate moderne Küche mit qualitativ hochwertiger Einbauküche sowie einer Speisekammer, ein Büro und ein Gäste-WC. Im DG befinden sich 4 Schlafzimmer und ein helles, großzügiges Badezimmer mit Wäschewurf und Fußbodenheizung. Sowohl vor als auch hinter dem Haus gibt es eine Terrasse, während im DG ein Balkon den Blick auf die Straße und den Vorgarten gestattet. Das Haus ist komplett unterkellert und im ca. 86 m² großen Untergeschoss vielseitig nutzbar, u.a. steht hier ein großer, beheizter Hobbyraum zur Verfügung. Dazu befindet sich auf dem Grundstück eine Garage, ein Carport und Parkfläche im Hof. Beheizt wird sie mit einer Gasheizung und verfügt zudem über einen stilvollen Kachelofen im Wohnbereich. 2013 kam eine PV-Anlage mit Stromspeicher hinzu. Das Haus bietet mit der Energieeffizienzklasse B eine zeitgemäße Energieeffizienz. Perfekt geeignet ist es für kleine und große Familien, die ein behagliches Zuhause suchen, für Paare, die einen höheren Platzbedarf haben und Wert auf das Wohnen in der Natur legen und für Ruhesuchende, die eine gehobene Nachbarschaft und idyllische Umgebung bevorzugen. Die Immobilie kann nach dem Kauf kurzfristig bezugsfrei übernommen werden.

Lage:

Die ehemals selbstständige Gemeinde Friedingen ist seit den 70er Jahren ein Stadtteil von Singen und hat bis heute den dörflichen Charakter gewahrt, jedoch findet sich zahlreiche Infrastruktur in naher Umgebung. Von hier aus sind die Singener Innenstadt, Radolfzell und die Autobahn schnell erreicht. Es gibt ein gutes öffentliches Verkehrsnetz, und direkt im Ort sind eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden. Die malerische Landschaft zeigt sich abwechslungsreich und idyllisch. Die herrliche Lage am Ortsrand gestattet das Wohnen in der Natur, mit dem Komfort einer ruhigen und angenehmen Nachbarschaft.

Das Singener Zentrum liegt von der Immobilie etwa 4 Kilometer entfernt. 430 Meter weiter ist eine Bushaltestelle vorhanden. Eine Bäckerei, Restaurants, einen Friseur sowie eine Postfiliale befinden sich direkt im Ort. In 5-10 min. mit dem Auto lassen sich bspw. ein Edeka, REWE Markt und Netto-Markt, eine Dm-Drogerie und eine Apotheke erreichen.

Ausstattung:

Das schicke Einfamilienhaus ist das zweitletzte in einer ruhigen Sackgasse mit wenigen Häusern. Nur einige Schritte weiter öffnet sich die Landschaft. Im Hintergrund erhebt sich der Hohentwiel und Wiesen und Wälder verführen zu entspannenden Spaziergängen. Das Haus besitzt eine Einfahrt mit Hof, die zur Garage, zum Carport und Hauseingang führt. Rechts zeigt sich ein gepflegter Vorgarten, durch den Carport hindurch gelangt man in den hinteren größeren Garten mit leichter Hanglage. Hier befindet sich eine Grünfläche und eine große Terrasse zum Sitzen und Entspannen in der Sonne.

Beim Betreten des Hauses befinden sich das Büro links und der Wohnbereich rechts. Das Büro lässt sich leicht als weiteres, fünftes Schlafzimmer nutzen. Die Diele führt geradeaus zur gefliesten Küche, die separat ist und über einen Zugang zum hinteren Garten verfügt. So lassen sich milde Sommertage wunderbar ausnutzen, um im Freien zu speisen und zu relaxen. Die Küchenausstattung ist schick, die Einbauküche weist ein modernes Design auf. Dazu ist eine Speisekammer vorhanden. Das Wohnzimmer zeigt sich, wie die Küche, lichtdurchflutet und geräumig und strahlt durch das Laminat in Dielenoptik Wärme und Gemütlichkeit aus. Es gibt eine Fensterfront mit breiter Glasschiebetür, durch die sich die Terrasse betreten lässt. Der blau-weiße Kachelofen ist stilvoll integriert und weist eine zusätzliche Sitzfläche auf. Auch von hier aus lässt sich die Küche betreten.

Gegenüber dem Büro befindet sich das Gäste-WC, das elegant mit schwarzem Waschtisch, WC und Pissoir gestaltet ist. Hinauf ins Obergeschoss führt eine Holztreppe. Die Diele ist mit Laminat ausgestattet, mit Zugang zu den 4 Schlafzimmern, die viel Privatsphäre ermöglichen. Eines der größeren ist mit einem Balkon ausgestattet, der Platz für Stühle und einen kleinen Tisch bietet. Die Aufteilung ist besonders vorteilhaft für Familien mit mehreren Kindern. Das Badezimmer ist groß, hell und mit Wannenbad, Dusche, zwei Waschtischen und Handtuchheizung ausgestattet. Dazu gibt es einen Wäschewurf, der ins Untergeschoss führt, wo der Waschraum ist. Durch eine Fußbodenheizung wird auch für Behaglichkeit gesorgt.

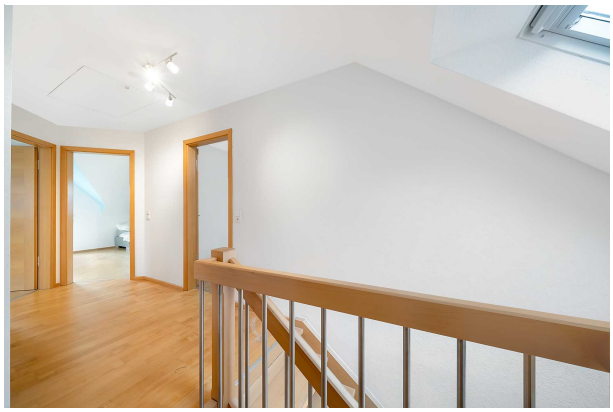
Das Untergeschoss ist Großteiles wohnlich ausgebaut, hat einen Technik-, Wasch- und Vorratsraum und einen durch Leichtbauwände in drei Räume aufgeteilten Hobbyraum. Durch einen Lichthof und Fenster ist er hell und freundlich und kann vielseitig genutzt werden.
Insgesamt handelt es sich um ein elegantes Einfamilienhaus mit ansprechender Architektur, viel Bewegungsfreiraum und großem Gartenbereich, das daneben auch durch die traumhafte Lage und die hochwertige Ausstattung besticht. Vor Bezug Bedarf es lediglich ein paar überschaubarer Renovationen.

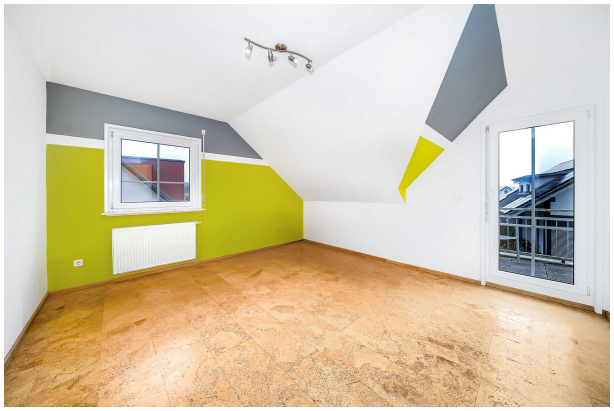
Sonstiges:

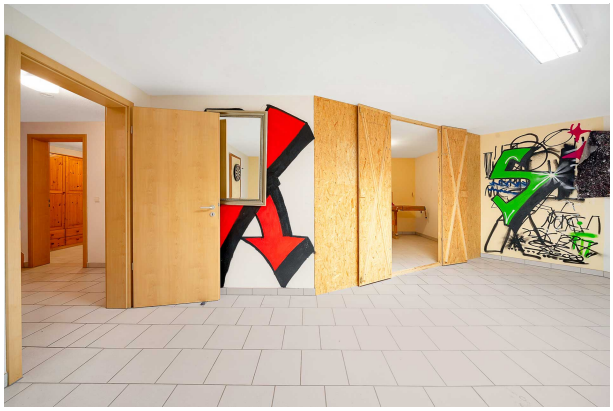
Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich 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 3,27

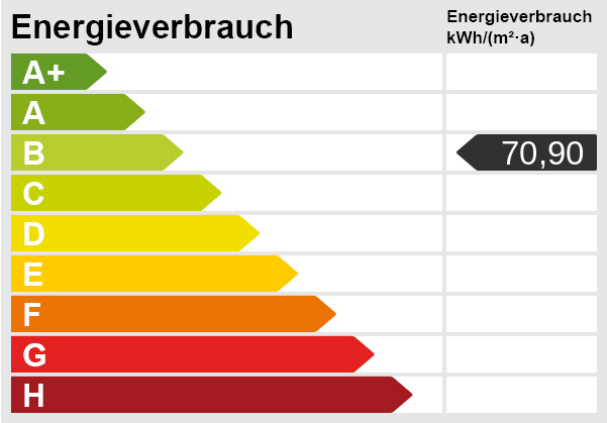
% einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder



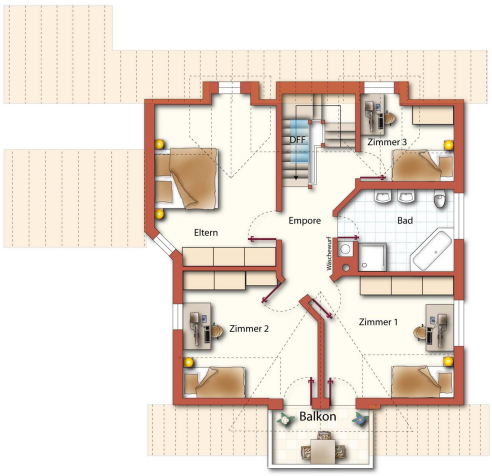
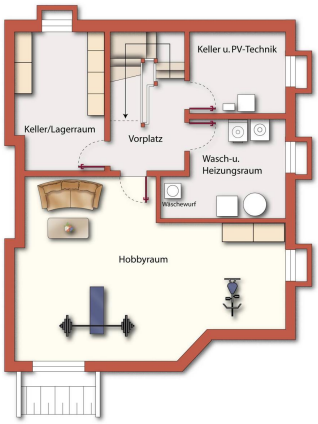






EG (unverbindliche Illustration)

DG (unverbindliche Illustration)



UG (unverbindliche Illustration)