



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# Attraktives Zweifamilienhaus mit traumhafter Aussicht am Ortsrand von Liggeringen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2357	<b>Stand vom:</b>	03.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	78315 Radolfzell am Bodensee / Liggeringen	<b>Verfügbar ab:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Wohnfläche:</b>	221,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	875,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	9,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,98 % inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KOSUB Immobilien e.K.	<b>Name:</b>	Michael Mayer
<b>Straße:</b>	Theodor-Heuss-Straße 12	<b>Ort:</b>	78467 Konstanz
<b>Telefon:</b>	+49 152 54234613	<b>Faxnummer:</b>	+49 7531 3690695
<b>E-Mail:</b>	anfragen.kn@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Idyllische Lage mit unverbautem Blick ins Grüne – Dieses Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in Hanglage ist ideal für Familien mit Kindern oder Paare, die gerne idyllisch wohnen möchten. Die Immobilie liegt in sehr ruhiger Lage in einer Sackgasse am Ortsrand von Liggeringen (Radolfzell). Direkt hinter dem Haus beginnen nach wenigen Metern weitläufige Felder und Wiesen. Deshalb genießen Bewohner von den nach Süden ausgerichteten Balkonen die freie Sicht auf die Natur und bei entsprechender Witterung einen traumhaften Alpenblick. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von zehn Autominuten, sodass die Immobilie naturnahes Wohnen perfekt mit guter Infrastruktur verbindet. Die zwei Wohnungen mit separaten Zugängen ermöglichen verschiedene Nutzungsformen vom Selbstbezug bis hin zur Vermietung.

## Lage:

---

Liggeringen ist ein Teilort von Radolfzell. Der höchstgelegene Ortsteil liegt am Südhang des Bodanrücks, etwa fünf Kilometer nordöstlich von Radolfzell. Als anerkannter Erholungsort ist die Gemeinde mit rund 1.000 Einwohnern der perfekte Ausgangspunkt für Wanderungen entlang der Radolfzeller Runden oder dem beliebten SeeGang. Wohnen in Liggeringen ist daher die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen in direkter Umgebung von Radolfzell, das eine vielfältige Infrastruktur für den täglichen Bedarf bietet.

Innerhalb des Ortsteils liegt die angebotene Immobilie in idyllischer, sehr ruhiger Lage in einer Sackgasse am Ortsrand. Hinter dem Haus beginnen direkt weitläufige Wiesen und Wälder, auf die die Bewohner vom Haus aus blicken. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Bankfilialen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich im Umkreis von zehn Autominuten in den umliegenden Orten Radolfzell, Bodman und Güttingen. Ärzte haben sich zudem im drei Kilometer entfernten Möggingen niedergelassen. Zum Kindergarten und zur Grundschule direkt in Liggeringen sind es rund 600 Meter von Objekt aus. Außerdem befinden sich im Ortsteil ein Hofladen mit Obst und Gemüse, ein Restaurant, ein Musik- und Sportverein. Um zur Bushaltestelle in der Ortsmitte zu gelangen, von der aus Bewohner mit dem Bus in etwa 15-20 Minuten in Radolfzell sind, ist ein achtminütiger Fußweg nötig. Am ZOB und dem Bahnhof Radolfzell besteht weiterer Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr innerhalb der Region.

## Ausstattung:

---

Die offerierte Immobilie wurde 1973 auf einem 875 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Der Garten mit Geräteschuppen, einigen Bäumen und viel Grünfläche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Hobbygärtner können sich hier ausleben oder auch ein Grillplatz, Kinderspielgeräte und vieles mehr findet im großen Garten Platz. Die Fläche vor dem Gebäude zur Straße hin ist vollständig gepflastert, sodass ein Fahrzeug abgestellt werden kann. Außerdem befindet sich dort eine Garage für einen Pkw, weitere Parkmöglichkeiten sind im näheren Umfeld zu finden.

Dank verschiedener Instandhaltungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren sind sowohl das Gebäude als auch die zwei Wohnungen in einem soliden, gepflegten Zustand. Hervorzuheben ist zudem auch die auf dem Dach verbaute, großflächige Photovoltaikanlage mit einer monatlichen Einspeisevergütung von 260 Euro (7 Jahre Restlaufzeit).

Durch die Hanglage der Immobilie kann das Haus auf drei Ebenen bewohnt werden. Die größere Hauptwohnung ist über den Zugang von der Straße aus zu erreichen und erstreckt sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss. Die zweite Wohnung im Untergeschoss liegt aufgrund der Konzeption des Hangs nicht unter der Erde. Ihr separater Zugang ist über eine Treppe nach unten neben dem Haus erreichbar.

Die Hauptwohnung verfügt über ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 6,5 Zimmer und zwei Ebenen verteilt. Vom Windfang aus gelangen Bewohner zur Treppe ins Obergeschoss, zum Gäste-WC sowie in den Flur. Hier gehen die geräumige Wohnküche mit Platz für einen Essbereich, das Wohnzimmer mit Zugang zum über die gesamte Gebäudefront reichenden Balkon, drei Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad mit Dusche ab. Auf der oberen Ebene der Wohnung befinden sich ein weiteres Badezimmer sowie zwei etwa gleich große Zimmer. In der Hauptwohnung wurden 2022 dreifach-verglaste, neue Kunststofffenster eingebaut, die mit Rollläden versehen sind. Außerdem wurde im Jahr 2020 in der gesamten Wohnung neuer Vinylboden verlegt und der Balkon mit neuen Fliesen ausgestattet. Zeitgleich wurden einige Heizkörper erneuert sowie die Haustür getauscht.

Die rund 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche der zweiten Wohnung im Untergeschoss sind auf 3,5 Zimmer aufgeteilt. Alle Räume sind gefliest und dank großer Fenster sehr hell. Die sanitären Anlagen sind auf zwei Badezimmer aufgeteilt. Dabei ist ein Badezimmer mit WC, Waschbecken und Whirlpool-Badewanne ausgestattet, während das zweite, kleinere Badezimmer ein WC, Waschbecken und eine Duschkabine bietet. Die ebenfalls über die gesamte Breite der Gebäudefront reichende Terrasse ist vom Wohnzimmer, Schlafzimmer und einem Kinderzimmer zugänglich. Auch hier wurden die Fenster bereits im Jahr 2020 vollständig erneuert (2-fach-verglaste Kunststofffenster). In der großen Wohnküche der Wohnung ist genügend Platz für große Küchenzeilen und einen Esstisch für mehrere Personen.

Im Untergeschoss befinden sich neben der zweiten Wohnung außerdem der Heizungsraum mit Tank sowie ein Abstellraum. Dieser Teil des Untergeschosses kann auch über eine Treppe von der Hauptwohnung aus betreten werden.

Das Gebäude wird aktuell mit einer 1997 verbauten Öl-Zentralheizung beheizt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, das Gebäude an das örtliche Nahwärmenetz (Bioenergie-dorf) anzuschließen und damit mit überschaubarem Kostenaufwand (unter Berücksichtigung der Förderungen) das Gebäude mit einer ökologischen und zeitgemäßen Heizungstechnik auszustatten.

## 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. Alle genannten Umbau-/Erweiterungs-/Nutzungsänderungsmöglichkeiten sind vorab mit der Baubehörde abzustimmen und bedürfen unter Umständen einer Baugenehmigung, Genehmigung der Nutzungsänderung o.ä., für den Erhalt der Genehmigung etc. wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé angegebenen Renditeberechnungen und erzielbaren Mieteinnahmen sind ebenfalls ausdrücklich als unverbindlich zu verstehen. 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 2,98 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Bilder

---

