



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Bezugsfreies 4-Parteien-Haus auf großem Grundstück in ruhiger Lage



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2431	Stand vom:	07.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1953
Ort:	78224 Singen (Hohentwiel)	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	262,00 m ²	Nutzfläche:	110,00 m ²
Grundstücksfläche:	734,00 m ²	Anzahl Zimmer:	12,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Anzahl sep. WC:	2,0
Anzahl Stellplätze:	3,0	Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

Preise:

Kaufpreis:	649.000,00 €	Provision:	2,86 % 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:

Die zum Verkauf stehende Immobilie besteht aus zwei direkt aneinander angrenzenden Gebäuden, die zwar jeweils auf einem eigenen Flurstück liegen, jedoch zu einem großen Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und Gewerbefläche (ehem. Arztpraxis) verbunden wurden. Im Jahr 1953 wurde der linke Gebäudeteil als klassisches EFH errichtet, welches im Jahr 1958 auf dem angrenzenden rechten Grundstück um ein Praxisanbau mit zwei darüberliegenden Wohnungen ergänzt wurde. Das komplett bezugsfreie, attraktive Gebäude ermöglicht aufgrund des besonderen Zuschnitts und der zwei getrennten Grundbücher zahlreiche Nutzungs- bzw. Erwerbsmodelle, sodass die Immobilie für ein breites Spektrum an Interessenten in Frage kommt. Ob Eigennutzer, Anleger, eine teilgewerbliche Nutzung oder auch mehrere Generationen gemeinsam – die Immobilie könnte den Ansprüchen unterschiedlichster Zielgruppen gerecht werden. Eine Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, ein Ausbau von bis zu 5 Wohneinheiten oder auch eine vollständige Nutzung als große Stadtvilla mit einer Wohneinheit sind nur ein paar wenige Beispiele, welchen Ansprüchen das angebotene Objekt gerecht werden könnte.

Lage:

Singen als Stadt im Süden Baden-Württembergs liegt nahe dem Bodensee und direkt am Hohentwiel. Mit schöner Altstadt und einer Vielzahl an Kultureinrichtungen gehört sie zu den beliebten Urlaubszielen und ist auch zum Leben und Wohnen eine gute Wahl. Die Landschaft ist von Wäldern und Wiesen gekennzeichnet. Es gibt viele Rad- und Wanderwege und Richtung Berg die schönsten Aussichtsbereiche. Das Objekt befindet sich mit den zwei Gebäuden entlang einer Straße, die in einer Sackgasse endet. Größtenteils ist die Wohngegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, dabei sehr ruhig und wenig befahren. Trotzdem besitzt sie eine umfangreiche Infrastruktur in der fußläufigen Umgebung. Es gibt ein großes Einkaufszentrum, einen Discounter und Supermärkte. Im nahen Umfeld finden sich mehrere Arztpraxen und Internisten, dazu auch ein Kindergarten. Eine Grund- und Realschule liegen direkt um die Ecke, während in der Nähe auch ein Gymnasium und eine kaufmännische Schule zu finden sind. Sowohl der Singener Bahnhof als auch die Fußgängerzone und das Einkaufszentrum „Cano“ sind in ca. 10 min. zu Fuß erreichbar. Und auch das renaturierte Naherholungsgebiet an der Aach erreicht man zu Fuß in ca. 10 min.

Ausstattung:

Insgesamt steht eine Grundstücksfläche von ca. 734 m² zur Verfügung (276 m² linker Gebäudeteil (EFH) + 458 m² rechter Gebäudeteil (Anbau)). Die Wohn- und Gewerbefläche beträgt insgesamt ca. 262 m², verteilt auf 12 Zimmer. Davon entfallen ca. 120 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Vollgeschosse und 5 Zimmer auf das zuerst erbaute EFH, welches vollständig unterkellert ist. Die Innenräume des Einfamilienhauses sind mit schickem Parkett und teilweise mit Teppich ausgelegt. Alles wirkt hell, gemütlich und einladend. Eine Holzterasse führt in die oberen Stockwerke und bis hinauf zum Speicher. Das EG besteht aus zwei Zimmern, Küche und WC, während das 1. OG in drei Zimmer und ein Badezimmer mit großem Fenster aufgeteilt ist. Hier können Kinder- und Schlafzimmer eingerichtet werden, während unten ein großer Wohn- und separater Essbereich mit Ofen wartet.

Die restlichen rd. 141 m² Wohn- und Gewerbefläche beinhaltet der teilweise unterkellerte Anbau, mit ebenfalls zwei Vollgeschossen. Mit ca. 64 m² Gewerbefläche wäre die ehemalige Arztpraxis im EG des Anbaus auch von gut ausreichender Größe zum Ausbau einer schönen Wohnung, der Umbau sollte mit überschaubaren Maßnahmen realisierbar sein. Alternativ eignet sich die Fläche auch hervorragend als klassisches Büro, das verschiedensten

Gewerben gerecht werden könnte. Die beiden 2-Zimmer-Wohnungen im 1. OG bieten mit 35 m², bzw. 43 m² Wohnfläche Singles oder Paaren ein gemütliches Zuhause, könnten aber natürlich auch zu einer großen 3-4-Zimmer-Wohnung umgestaltet werden. Beide Apartments haben eine separate Küche, ein gekacheltes Badezimmer und einen Balkon. Die Böden sind teilweise gekachelte und mit hellem Laminat versehen.

Ein großer Speicher verläuft offen über beide Gebäudeteile hinweg und ergänzt das Gesamtobjekt um Potenzial für weitere geschätzte 85 m² Wohnfläche, unter dem Einbau von Dachgauben schätzungsweise auch deutlich über 100 m². Der bisher nicht ausgebaute Dachspeicher ist nur eines von vielen Highlights der Immobilie, da dies die möglichen Nutzungskonzepte nochmals um ein Vielfaches erweitert. So ist bspw. auch eine Aufteilung des Objekts in zwei Doppelhaushälften, jeweils über drei Etagen und Keller, gut denkbar, die dank der zwei getrennten Grundbücher von separaten Eigentümern erworben werden könnten.

Im UG stehen insgesamt ca. 110 m² Nutzfläche zur Verfügung. Neben einem Heizungsraum, Waschkabine und mehreren Kellerräumen befindet sich hier auch ein großer Hobbyraum, der individuell genutzt werden kann.

Der wunderschöne Gartenbereich auf der Rückseite ist von großen Hecken und Bäumen eingerahmt. Er führt seitlich um den linken Gebäudeteil herum und wirkt mit der großen Rasenfläche sehr idyllisch. Von der Terrasse auf der Rückseite des Anbaus kann der Blick ins Grüne genossen werden. Neben der innenliegenden Garage im Anbau steht auf jedem Flurstück auch eine Einzelgarage. Die Garage auf dem linken Flurstück kann direkt von der Straße aus befahren werden und bietet davor Platz zum Parken eines PKW. Auf der zweiten Garage, an die auch ein Lagerraum angebaut ist, befindet sich eine große Terrasse als Wohlfühloase, mit herrlichem Ausblick auf den Garten und die nähere Umgebung.

Das Gebäude an sich befindet sich in einem soliden, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Vor dem Bezug sind jedoch verschiedene Renovierungs- und evtl. auch (energetische) Modernisierungsarbeiten notwendig. Im Jahr 1995 wurde eine neue Öl-Zentralheizung eingebaut und in den 90er Jahren wurden die Fenster größtenteils ersetzt (2-fach-verglaste Kunststofffenster), ebenfalls wurde im Laufe der Zeit der Zählerschrank und die Elektrik teilweise erneuert.

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 o.ä., für den Erhalt und Machbarkeit wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé dargestellten Grundrisse und Lagepläne dienen nur der beispielhaften Illustration und sind nicht rechtlich bindend. Wohn- u. Nutzflächenangaben wurden nicht baurechtlich überprüft. Beim Wechsel des Eigentümers ist eine Energieberatung verpflichtend. Insbesondere ist auch eine weiterführende Beratung/Information bei den gesetzlichen Bestimmungen zum Heizungstausch oder zu Nachrüstpflichten empfehlenswert.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach der gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 2,86 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder





















EG (unverbindl. Illustration)

1. OG (unverbindl. Illustration)



UG (unverbindl. Illustration)

