



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger und bevorzugter Lage von Gottmadingen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2426	<b>Stand vom:</b>	03.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Ort:</b>	78244 Gottmadingen	<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	425,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Zum Verkauf steht ein geräumiges und Reihenendhaus auf einem gut geschnittenen Grundstück in Gottmadingen, nahe der Schweizer Grenze. Es liegt in einer wunderbar ruhigen und verkehrarmen Wohngegend, in der hauptsächlich ähnliche Gebäude mit viel Grün in den Vorgärten dominieren. Gebaut wurde das Haus 1950 und weist eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf. 6 Zimmer verteilen sich auf drei Ebenen, zusätzlich ist das Haus voll unterkellert. Auf dem Dach sind Solarkollektoren zur Warmwassererzeugung und eine PV-Anlage (7,5 kWp) zur Stromerzeugung installiert, ergänzt durch einen 15 kWh-Stromspeicher im Keller. Im Jahr 2007 erfolgte eine Modernisierung mit komplett neuer Gas-Zentralheizung (inkl. neuen Heizungsrohren und Heizkörpern), neuen Wasserleitungen sowie dem Austausch der gesamten elektrischen Leitungen. Ebenfalls wurden 2-fach-verglaste Kunststofffenster installiert und das Badzimmer und Gäste-WC renoviert.

Mit weißer Fassade und braunem Dach vermittelt die Immobilie das beschauliche Leben inmitten einer idyllischen Landschaft. Das dazugehörige Grundstück ist 425 m<sup>2</sup> groß, bietet eine Einfahrt mit Hof und Garage, eine gepflasterte Terrasse und einen schicken Vorgarten mit Rasenfläche und Bäumen. Damit ist das Reihenhaus perfekt für kleine und größere Familien geeignet. Der Ortsrand mit weitläufigen Feldern und Wanderwegen ist in kürze fußläufig erreicht, sodass sich die Immobilie auch für Sportbegeisterte und Hundebesitzer anbietet.

## Lage:

---

Gottmadingen liegt direkt an der Schweizer Grenze und nahe der Vulkanlandschaft des Hegaus. Der Bodensee ist nicht weit entfernt und die Landschaft von Wäldern und Wiesen geprägt. Trotz geringer Einwohnerzahl ist eine sehr umfangreiche Infrastruktur geboten, da die Region zum Wohnen und als Erholungs- und Urlaubsort sehr gefragt ist. Das ruhige Wohngebiet, in dem die Immobilie zwischen ähnlich gestalteten Häusern liegt, ist überschaubar bebaut und durch die 30er-Zone der Anliegerstraße mit wenig Verkehr belastet. Zum Zentrum sind es ca. 690 Meter Luftlinie. In der Nähe gibt es einen Kindergarten, eine Realschule, einen Sport- und Spielplatz. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 50 Meter vom Haus entfernt. Ein Aldi, ein EDEKA, eine Bäckerei und ein DM Drogeriemarkt sind in ca. 5-10 min. zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus gibt es in Gottmadingen weitere Supermärkte (REWE u. LIDL), einen Müller Markt, Banken, ein vielseitiges Gastronomieangebot etc.

## Ausstattung:

---

Der Eingangsbereich führt in das Erdgeschoss, in dem ein großer Wohn- und Essbereich, eine separate Küche und ein Gäste-WC mit der Diele verbunden sind. Die offene Bauweise zeigt trotzdem eine klare Abtrennung zwischen Ess- und Wohnzimmer. In beiden Bereichen ist Teppich verlegt, der nach einem Eigentümerwechsel erneuert/ ersetzt werden sollte. Vom Wohnzimmer ist der Zugang zur Terrasse und in den Garten möglich. Durch die Glastüren fällt viel Licht in den Raum, die sich im Sommer weit öffnen lassen, um Terrasse und Wohnzimmer zu verbinden. Hier ist viel Gestaltungsspielraum geboten, um mit gemütlichen Gartenmöbeln, einem Grill oder einer Hollywoodschaukel idyllische Momente zu schaffen. Auch das Esszimmer besitzt ein großes Fenster mit Gartenblick. Im Jahr 2007 wurde eine neue Einbauküche installiert, die vom Herd mit Cerankochfeld bis zur Abzugshaube alles bereithält, was für das Kochen und Wohlfühlen notwendig ist. Ferner bietet die Wohnküche ausreichend Platz für einen Esstisch.

Ins erste Stockwerk hinauf führt eine stilvolle Holzterasse. Hier warten drei großzügig geschnittene Schlafzimmer und das renovierte Badezimmer. Den Hauptbereich nimmt das große Zimmer mit Balkon ein, der eine schöne Sicht auf die Wohngegend und die Straße gestattet. Zwei weitere Zimmer ergänzen das Stockwerk und ermöglichen viel Privatsphäre für Kinder, aber auch die Einrichtung eines Büros. Das Badezimmer beinhaltet eine Glasdusche, ein Waschbecken und WC.

Ein Highlight bildet das Dachgeschoss als weiterer Wohnraum. Ausreichend Licht fällt durch das Schrägfenster, während der Steinboden einen wohnlichen Charme kreiert. Der Bereich lässt sich hervorragend als Loft oder Atelier gestalten, aber auch anderweitig ausbauen. Gerade für Familien mit mehreren Kindern ist hier kreativer Freiraum geboten, um für alle ein schönes Zuhause zu schaffen.

Der Keller ist über eine Steintreppe von außen oder über die Innentreppe zu erreichen und bietet viel Platz für die Lagerung, das Unterbringen von Waschmaschine und Trockner und für das Abstellen von Fahrrädern. Es gibt einen Waschkraum, einen großen Technikraum und einen ebenfalls großen Lagerraum, der bei Bedarf auch zum Hobbykeller umfunktioniert werden kann.

Das Haus wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und kann nach Vereinbarung bezugsfrei übernommen werden. Im Hausinneren stehen vor Bezug ein paar Renovierungsarbeiten an (hauptsächlich Böden und Wandbeläge), dank der vorgenommenen, kostenintensiven Modernisierungsarbeiten an der Haustechnik muss sich um diesen Part glücklicherweise wohl vorerst keine Gedanken gemacht werden.

## 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. Virtueller 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

---







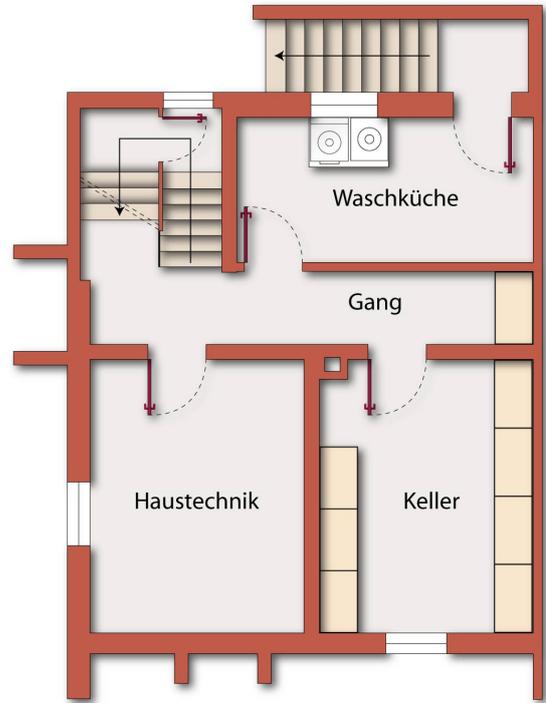




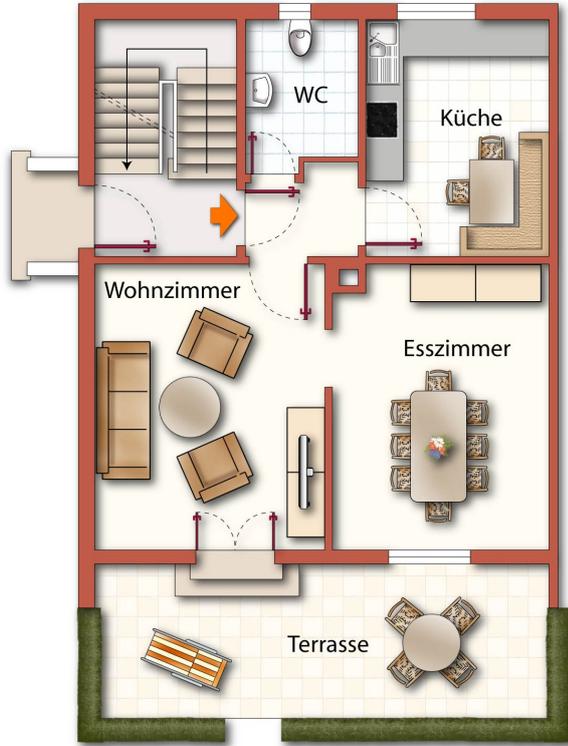




KG (unverbindliche Illustration)



EG (unverbindliche Illustration)



1. OG (unverbindliche Illustration)



DG (unverbindliche Illustration)

