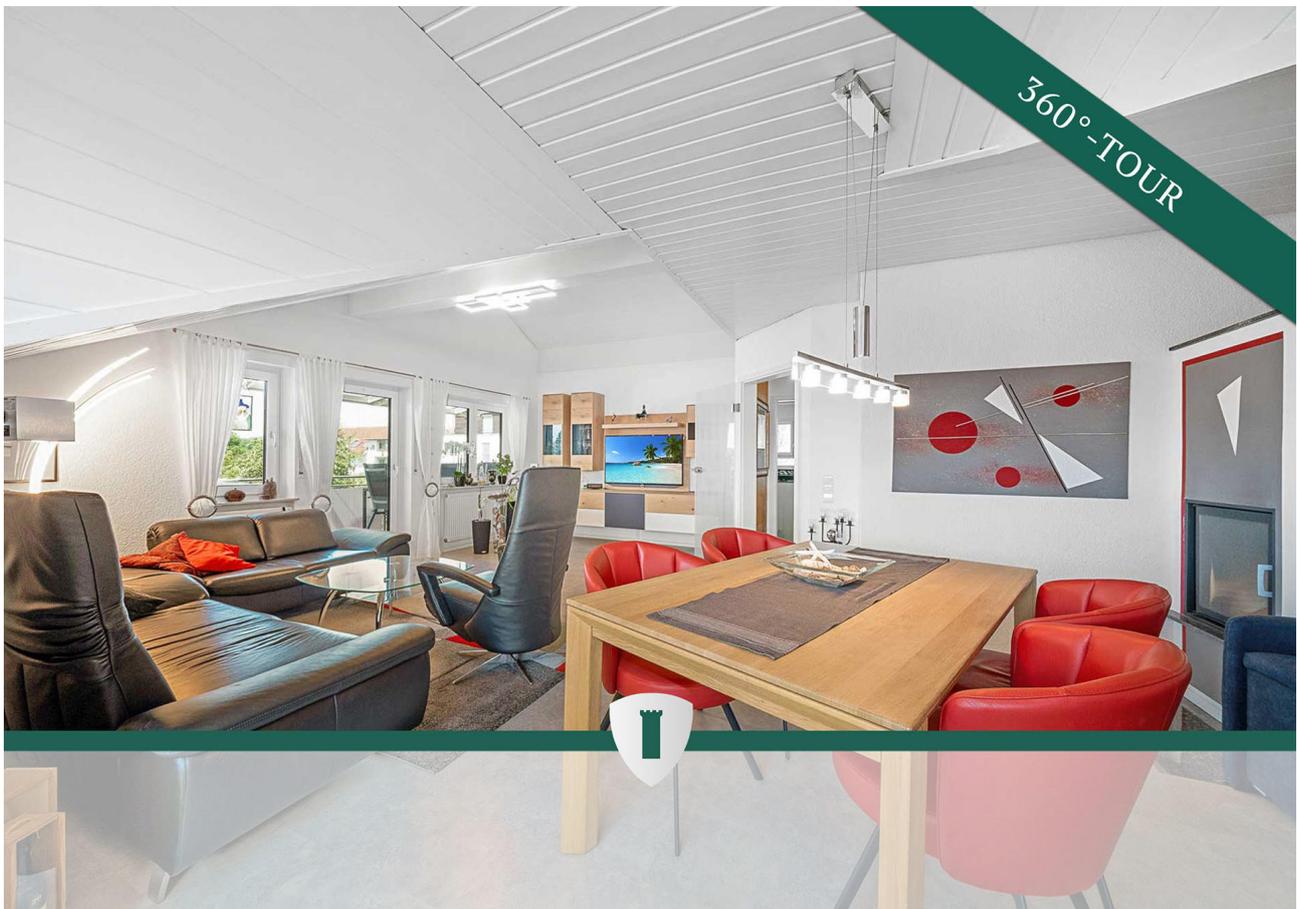




KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Freiwerdende, großzügige 5,5-Zi.-Whg. mit stilvoller/gehobener Ausstattung u. Garage in ruhiger Lage



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2512	Stand vom:	03.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1994
Ort:	78244 Gottmadingen	Wohnfläche:	127,00 m ²
Anzahl Zimmer:	5,5	Anzahl Schlafzimmer:	4,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	399.000,00 €	Hausgeld:	370,00 €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2027-10-25
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1992
Wertklasse:	C	Primärer Energieträger:	GAS
Energieverbrauchskennwert:	83.20 kWh/m ² /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:

Objektbeschreibung:

Die zum Verkauf stehende 5,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 5-Familienhaus, das Teil einer schicken Wohnanlage mit zeitlos schöner Architektur ist und 1994 fertiggestellt wurde. Hier verteilen sich 14 Wohnungen auf drei Gebäude. Umgeben ist das Haus von Grünflächen, Bäumen und weitläufiger Bebauung und liegt allgemein in ruhiger Lage. Die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 127 m² befindet sich im 2. Obergeschoss, das gleichzeitig das Dachgeschoss ist. Sie nimmt die gesamte obere Etage ein, sodass weder nebenan noch darüber Nachbarn sind. Mit großzügig geschnittenem Grundriss und einer gelungenen Aufteilung der Zimmer bietet sie viel Raum und eignet sich perfekt für kleine und große Familien oder für Paare, die einen höheren Platzbedarf haben und bspw. ein Homeoffice integrieren möchten. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Erdgeschoss, dazu wird eine Garage (inkl. Starkstromanschluss und elektr. Sektionaltor) für 20.000 € mitverkauft, die sich direkt hinter dem Haus im Hof befindet. Die Eigentümer wohnen die Wohnung aktuell noch selbst, sodass sie bezugsfrei übergeben werden kann. Durch Investitionen von ca. 110.000 € im Laufe der letzten 10-15 Jahre ist sie in einem Top-Zustand und hochwertig ausgestattet. Unter anderem wurde bspw. das Badezimmer und WC vollständig saniert, die Böden erneuert und ein schicker Kamin verbaut. Die Holzdecken wurden weiß lasiert, sämtliche Türen und Fenster erneuert sowie eine hochwertige und moderne Küche integriert.

An die breite Diele des Eingangsbereichs grenzen das große Wohnzimmer und die Küche an. Es gibt ein kleines WC im Dielenbereich, während der Flur weiter zu den 4 Schlafzimmern und dem großen Badezimmer führt. Es gibt mehrere Einbauschränke in den Zimmern, während die Küche einen Abstellraum besitzt, der sich als Weinkeller und Vorratskammer nutzen lässt. Der geräumige Ess- und Wohnbereich ist mit dem Balkon verbunden, der über eine elektrische Beschattung verfügt, die flexibel sowohl eine verglaste Überdachung als auch den Sonnenschutz für das gemütliche Sitzen bereithält. Sämtliche Balkongeländer im Haus wurden bereits erneuert, ebenfalls bietet der Balkon ausreichend Platz, um Liegen oder einen Tisch mit Gartenstühlen aufzubauen.

Das Wohnzimmer als größter Raum hat eine Fläche von ca. 31 m² und ist durch die Fenster lichtdurchflutet. Im hinteren Bereich zeigen sich die leichten Dachschrägen, die durch eine weiße Holzdecke schön zur Geltung kommen. Die Küche mit der dazugehörigen Vorratskammer ist ebenfalls durch eine Glastür mit dem Balkon verbunden und durch die moderne Vanille gelbe Einbauküche und ihren breiten Arbeitsflächen optisch ansprechend gestaltet. Mit separatem Backofen (Kombigerät: Backen, Grillen, Mikrowelle) und einem erweiterten Bereich mit Fenster, in dem sich die Einbauschränke, der Herd und die Spüle befinden, ermöglicht sie auch das bequeme Sitzen an einem großen Tisch mit Stühlen, der durch die Balkontür den Blick ins Grüne bereithält. Sämtliche Elektrogeräte wurden erst vor wenigen Jahren ausgetauscht.

Es gibt drei Kinderzimmer, die praktisch aneinandergrenzen und mit ca. 11, 12 und 13 m² ähnlich groß sind. Ebenfalls knapp 13 m² bietet das Elternschlafzimmer und ausreichend Fläche, um einen großen Kleiderschrank mit ca. 3,6 m Breite aufzustellen. Das moderne Badezimmer bereichert das Ambiente, ist hochwertig ausgestattet, durch ein Fenster natürlich beleuchtet und bietet mit bodentiefer Dusche mit Sitzbereich, Design-WC, breitem Waschtisch mit zwei Wasserhähnen, Fußbodenheizung sowie einem Handtuchheizkörper und Spiegelschränken viel Platz. Das freischwebende Design der Möbel harmoniert wunderbar mit dem glänzenden schwarzen Fliesen des Bodens. Bei der

Sanierung des Bads wurden auch alle Leitungen bis zu den Steigleitungen erneuert und anstelle der vorherigen Badewanne Anschlüsse und Platz zum Aufstellen einer Waschmaschine + Trockner geschaffen.

Lage:

Gottmadingen ist eine Gemeinde im Süden Baden-Württembergs mit ca. 10.300 Einwohnern. Sie liegt nahe des Bodensees und der Schweizer Grenze im Landkreis Konstanz. Inmitten des Hegaus gilt Gottmadingen als beliebte Wohnlage. Die Besonderheiten zeigen sich durch die abwechslungsreiche Landschaft, durch charakteristische Vulkankegel, herrliche Höhenzüge und Festungsrüinen, ein mildes Klima und authentische Ortschaften. Es gibt gute Verkehrsverbindungen, ein modernes und familienfreundliches Höhenfreibad und ausgeschilderte und gepflegte Rad- und Wanderwege.

Die Wohnanlage mit der Immobilie liegt im ehemaligen Neubaugebiet „Löhnen III“, zu Fuß nur etwa fünf Minuten vom Dorfzentrum entfernt. In ruhiger Lage, mit wenigen Anliegerstraßen, hat die Gegend einen gleichzeitig modernen und ländlichen Charakter. Es gibt eine gute Infrastruktur mit einer Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf, einigen Lokalen, Cafés und Restaurants. Nahe gelegen sind ein REWE und ein Lidl, eine Bäckerei, eine Müller-Drogerie und ein Alnatura Super Natur Markt. Für Kinder gibt es in Gottmadingen eine Grund- und Hauptschule und eine Realschule, Gymnasien sind in Singen zu finden. Auch das Freizeitangebot ist vielseitig, während einem Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe liegt und der Bodensee schnell erreicht ist. Auch die Schweiz, die Alpen und die Winter-Skigebiete sind schöne Ausflugsziele. Die Wohnanlage liegt relativ offen zwischen anderen Häusern, ist von viel Grün umgeben und ermöglicht das familiengerechte Wohnen

Sonstiges:

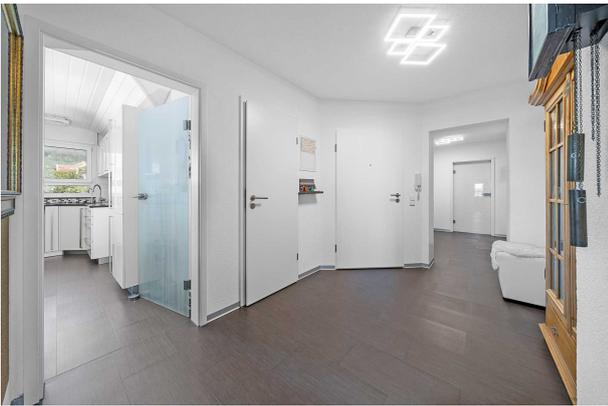
Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

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.

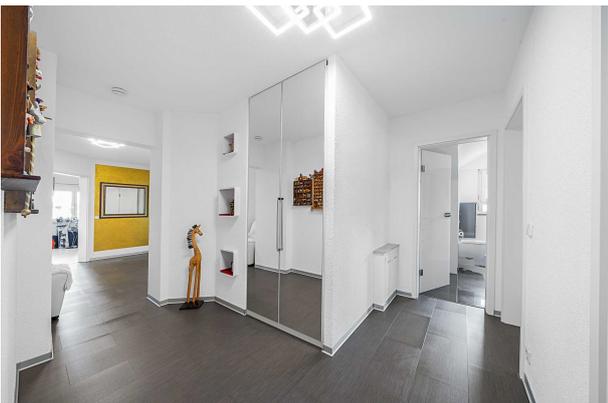
Die Höhe der Courtage richtet sich nach der am 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach beträgt die Courtage dieses Objektes für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) je 3,57 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem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

Bilder

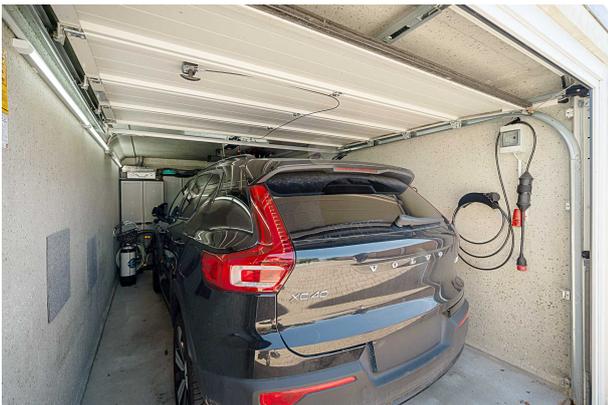












(unverbindliche Illustration)

