



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Freiwerdende Maisonettewhg. ("Haus im Haus") mit Gartenanteil, 2 Balkonen u. 2 Garagen in Worblingen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2454	<b>Stand vom:</b>	17.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Ort:</b>	78239 Rielasingen-Worblingen / Worblingen	<b>Verfügbar ab:</b>	Ende Januar 2025
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-11-17
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	E
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	145.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## 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:

---

Bei dem zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um eine elegante Maisonettewohnung in Worblingen, die sich in einem Mehrfamilienhaus mit kleiner Eigentümergemeinschaft und insgesamt 3 Wohnungen befindet, von denen 2 zu der offerierten Maisonette umgestaltet wurden. Die Immobilie wurde 1977 erbaut, hat eine weiße und gepflegte Fassade und liegt in gefragter Lage gegenüber einem großen Spielplatz. Durch den besonderen Zuschnitt und das große Raumangebot vermittelt die Wohnung ein Wohngefühl wie ein "Haus im Haus".

Die Wohnung selbst besitzt eine Gesamtwohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, mit 5 Zimmern, von denen 4 Schlafzimmer sind. Sie erstreckt sich über zwei Etagen, nimmt das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss ein und zeigt eine moderne Aufteilung, bei der der Wohn- und Essbereich mit offener Küche oben liegt und sich sämtliche Schlafzimmer in der unteren Etage befinden. Da für den Umbau zwei Wohnungen zusammengelegt wurden, ist sowohl die Nutzung als Maisonettewohnung als auch die erneute Trennung in zwei Wohnungen möglich. Das 1. Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 75,50 m<sup>2</sup>, das Dachgeschoss ca. 46,50 m<sup>2</sup>. Beide Stockwerke sind jeweils mit einem großen Balkon versehen. Dazu wurde die Maisonette seit 2007 umfangreich renoviert und modernisiert, erhielt neue Bäder, Böden und Wände, teilweise neue Fenster und Heizkörper. Im Dachgeschoss kam eine Klimaanlage hinzu, während hier die Elektrik modernisiert und der obere Balkon um einen hochwertigen Sonnen- und Sichtschutz erweitert wurde. 2005 wurde das Haus mit einer neuen Öl-Heizung ausgestattet. Durch die bevorzugte Lage mit hervorragender Infrastruktur in der Nähe und durch die interessante Gestaltung der Wohnbereiche ist sie perfekt für Familien mit Kindern geeignet und Paaren mit Platzbedarf und für Anleger, die die Immobilie als Maisonette oder einzelne Wohnungen vermieten möchten. Zu der Wohnung gehören ein ca. 87 m<sup>2</sup> großer Gartenanteil, der hinter dem Haus liegt, 2 Keller und 2 Garagen, sie stellt damit eine attraktive Alternative zum Einfamilienhaus dar. Aktuell wird die Immobilie von den Eigentümern bewohnt und kann ab Ende Januar 2025 bezugsfrei übernommen werden.

## Lage:

---

Die Gemeinde Rieslasingen-Worblingen gehört zum Kreis Konstanz am Bodensee und liegt unmittelbar an der Schweizer Grenze. Durch eine wunderschöne Landschaft geprägt, sind auch Singen und der Hausberg Hohentwiel nicht weit. Mit ca. 12.300 Einwohner bietet Rieslasingen-Worblingen die Nähe zum Bodensee und Schwarzwald, verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und hat eine lebendige Gemeinde. Auch das Freizeitangebot kann sich sehen lassen. Es gibt viele Rad- und Wanderwege, Sportplätze und Kultureinrichtungen.

Die Maisonettewohnung liegt im Stadtteil Worblingen, in einer Anliegerstraße. In der Nähe gibt es einen Penny-Markt und einen Edeka, dazu eine Bäckerei, etwa 590 Meter weiter, mehrere kleinere Geschäfte, Hotels und Restaurants. Im Park gegenüber ist ein großer Kinderspielplatz. Die Lage ist sehr gefragt, mit Bushaltestellen in der Nähe und zwei Kindergärten um die Ecke. Rieslasingen-Worblingen verfügt u.a. über eine Gemeinschaftsschule, die alle drei Bildungsabschlüsse anbietet.

## Ausstattung:

---

Um das Haus herum gibt es eine Einfahrt mit Hof, mehrere Vorgärten und Terrassen und den großen Garten im hinteren Bereich. Der Eingang ist ebenfalls auf der Rückseite des Hauses, wo sich der Hof und die Garagen befinden.

Neben den beiden Wohnungen als Maisonette gibt es nur eine weitere Eigentumswohnung, sodass die Miteigentumsanteile über 60 % liegen. Im Treppenhaus wurden eine Wand und Eingangstür eingebaut, um die Grundrisse der Etagen an den Maisonette-Stil anzupassen. Betreten wird die Wohnung durch eine Diele, über die sich die vier Schlafzimmer und das Badezimmer verteilen. Die beiden Schlafzimmer auf der rechten Seite sind mit dem langen Balkon verbunden, der sich über beide Räume betreten lässt. Entsprechend hell und lichtdurchflutet sind sie, mit großer Fensterfront und Glastür. Der Laminat-Boden in Fliesenoptik im Elternschlafzimmer vermittelt eine elegante Optik. Das andere Schlafzimmer ist mit hellem Laminatboden ausgestattet. An dieses schließt sich das elegante und modernes Badezimmer mit zwei großen Fenstern an, das über eine Glasdusche, einen großen Waschtisch, das WC und eine Heizung verfügt. Platz für eine Waschmaschine ist vorhanden. Die beiden anderen Schlafzimmer haben ein großes Doppelfenster und sind mit Laminat versehen.

Das Dachgeschoss ist vollständig modernisiert und vermittelt eine wohnliche und stilvolle Atmosphäre. Es weist einen L-förmigen Grundriss auf und zeigt den breiten Wohn- und Essbereich mit offenem Dachgebälk. Mehrere Dachflächenfenster sorgen für einen schönen Lichteinfall. Alles ist offen gestaltet, einschließlich der Küche, die im rechten Winkel im hinteren Bereich liegt und über eine gute Ausstattung verfügt. Der Wohn- und Essbereich ermöglicht den Zugang zum Balkon über eine große Doppelglastür. Hier lässt sich gemütlich entspannen, wozu nicht nur die Größe des Balkons beiträgt, sondern auch der Sonnen- und Sichtschutz. Durch die Lage im Dachgeschoss punktet der Balkon durch einen schönen Ausblick auf die umliegenden Häuserdächer und die Bäume. Das gesamte Dachgeschoss vermittelt ein gemütliches Wohlfühlambiente, mit viel Wohnfläche und einer äußerst attraktiven Architektur. Auch hier gibt es ein modernes Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschbecken und WC. Die Dachschrägen verschaffen dem Ess- und Küchenbereich eine gemütliche Optik.

## 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

---













1. OG (unverbindliche Illustration)

DG (unverbindliche Illustration)

