



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Kapitalanlage: Stilvolle 4,5-Zi.-EG-Wohnung (ehem. Bungalow) mit traumhaftem Garten in ruhiger Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2447	<b>Stand vom:</b>	29.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Ort:</b>	78256 Steißlingen	<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,5	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	610.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % 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:

---

Die Vorzüge eines Bungalows in einer geräumigen Wohnung genießen: Die zum Verkauf stehende Immobilie im Erdgeschoss besitzt eine Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 936 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Garten. Sie nimmt als Wohnung die gesamte Etage ein, sodass alle 4,5 Zimmer günstig auf einer Ebene liegen. Sie wurde 1974 als Bungalow konzipiert und 2001 auf dem Dach eine Wohnung aufgestockt. Dadurch hat sie die Vorzüge der ebenerdigen Bauform, während das Sondernutzungsrecht auch nahezu den gesamten Garten mit einschließt. Daneben gehören eine große Garage und ein Außenstellplatz zur Wohnung. Gleichzeitig bietet das Untergeschoss eine weitere Nutzfläche von ca. 87 m<sup>2</sup>, mit zwei beheizten Hobbyräumen, WC, Sauna, Abstellraum und Keller. Das

macht die Immobilie für Paare und Familien interessant, die viel Platz und Freiraum benötigen. Vor 10 Jahren wurde eine neue Gasheizung installiert und eines der Badezimmer vollständig saniert. Der aktuelle Eigentümer (88 J.) möchte selbst als Mieter im Haus bleiben (1.750 € Kaltmiete), wodurch die Immobilie vorerst nur für Kapitalanleger in Frage kommt.

## Lage:

---

Steißlingen ist ein staatlich anerkannter Erholungsort in Baden-Württemberg und gilt als äußerst gefragte Ortschaft im Landkreis Konstanz am Bodensee. Mit ca. 4.600 Einwohnern bietet sie eine hohe Lebensqualität, ist durch elegante Wohnhäuser geprägt und von viel Natur umgeben. Als Gemeinde grenzt Steißlingen an Stockach, Radolfzell und Singen. Die Gemeinde besitzt einen wunderschönen See und ist direkt mit dem malerischen Hegau verbunden. Der Ausblick auf die Berglandschaft ist von vielen Bereichen aus möglich. Die Infrastruktur befindet sich auf dem neuesten Stand, gleichzeitig bietet die günstige geografische Lage einen hohen Freizeitwert.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit guter Nachbarschaft. Hier herrscht wenig Verkehr, mit einer erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Die wenigen Einfamilienhäuser sind durch idyllische Grundstücke voneinander getrennt. Zum Steißlinger Zentrum sind es 800 m. Nahe gelegen sind eine Bushaltestelle, ein kleiner Supermarkt, eine Bäckerei und eine Apotheke. Es gibt einen Kindergarten und eine Gemeinschaftsschule, etwa 700 m entfernt, eine Arztpraxis und mehrere Cafés und Pizzerien.

## Ausstattung:

---

Um das Haus herum zeigt sich ein wunderschöner Garten mit großer Grünfläche und eingefassten bepflanzten Ebenen, der das Sitzen auf der dazugehörigen breiten Sonnenterrasse zum Vergnügen macht. Mit einer Fläche von 36 m<sup>2</sup> ist die Terrasse überdacht, mit Holzboden sehr gemütlich gestaltet und besitzt dazu einen Außenkamin. Über eine Markise lässt sich der Sonneneinfall regulieren, während der Blick auf Bäume, Sträucher und den blauen Himmel fällt. Nahezu der gesamte Außenbereich gehört zur Wohnung, während lediglich ein kleines Teilstück am Rande der darüber liegenden Wohnung zugeordnet ist. Vom Rasen aus führt eine kleine Steintreppe hinauf zur Wohnung, während das Grundstück wunderbar in der idyllischen Wohngegend eingebettet liegt.

Das Haus besitzt eine gepflasterte Einfahrt, die bis zur Garage führt. Weiterhin gibt es einen Außenstellplatz und einen weiteren Stellplatz, der gemeinschaftlich genutzt wird oder für Besucher bereitsteht. Mit weißer Fassade und einem BJ 2001 Dach wirkt die Immobilie modern und stilvoll. Die Hälfte der Fenster ist ebenfalls erneuert worden. Im Inneren zeigt sich die großzügig geschnittene Wohnung mit Qualitäten wie ein Haus, um viel Platz für die ganze Familie zu bieten. Es gibt einen halboffenen Wohn- und Essbereich, der durch einige Stufen optisch ansprechend unterteilt ist und sichtbar das Herzstück der Immobilie bildet. Die einladende Atmosphäre betont den schönen Grundriss, während kleine Details dem Raum eine besondere Note verleihen. So befindet sich im Bereich des Wohnzimmers ein weiterer Kamin, der gemütliche Stunden am Abend verspricht. Die Räumlichkeiten sind hell und lichtdurchflutet, verfügen über mehrere große Fenster und große Glasschiebetüren zur Terrasse hinaus. Alles ist durch die ebenerdige Aufteilung gut zu erreichen. Im Flur führt eine Treppe hinunter in das Untergeschoss.

Neben dem Wohn- und Essbereich gibt es eine separate Küche, zwei Badezimmer, ein Schlafzimmer und zwei



Kinderzimmer. Die Kinderzimmer sind gleich groß, mit einer Wohnfläche von ca. 11,88 m<sup>2</sup>, das Schlafzimmer bietet 19,43 m<sup>2</sup>, ist mit einem der Badezimmer verbunden und erlaubt den Zugang zur Terrasse. Verbunden sind die Zimmer durch einen langen Flur und liegen praktisch nebeneinander, während sich gegenüber die beiden Badezimmer befinden. Sie sind modern konzipiert und vollständig gekachelte. Eines ist mit bodentiefer Dusche versehen, im anderen gibt es eine Badewanne. Über ein WC und zwei Waschbecken verfügen beide Bäder. Die Küche besitzt eine große Küchenzeile aus hellem Holz und weist moderne Geräte auf. Der Backofen und die Mikrowelle befinden sich in einem separaten Schrank neben der Tür. Die Küche hat einen direkten Zugang zum Esszimmer, das durch die zwei bodentiefen Glasschiebetüren den direkten Zugang zur Terrasse gestattet. Hier kreiert der Holzboden ein stilvolles Ambiente, während der Wohnzimmerbereich mit Teppich belegt ist und an den Essbereich angrenzt.

Das Untergeschoss ist vollständig ausgebaut und zeigt neben dem Keller und Abstellraum eine schöne Aufteilung der Räumlichkeiten. Ein Highlight bildet die Sauna mit dazugehörigem Duschaum. Dazu gibt es zwei große und beheizte Hobbyräume, die sich als zusätzliche Zimmer nutzen lassen. So steht auf zwei Etagen viel Fläche zur Verfügung. Auch im Untergeschoss sind einige Fenster vorhanden, die für einen schönen Lichteinfall sorgen. Dazu gibt es ein weiteres WC.

## 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 3,57 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Bilder

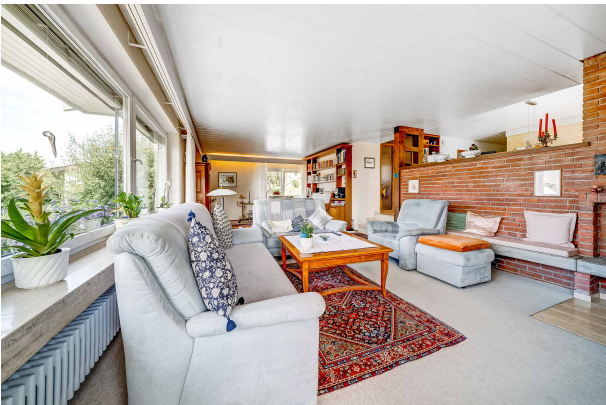
---







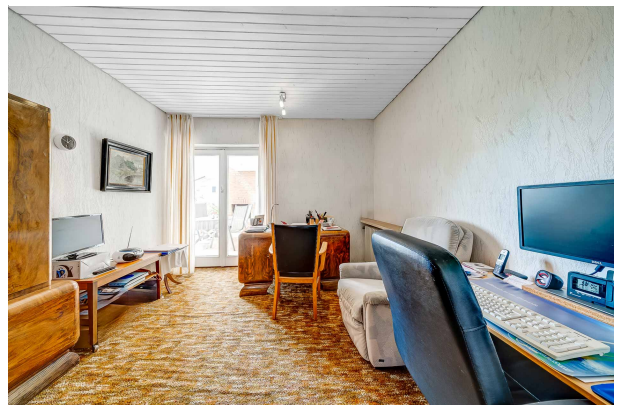
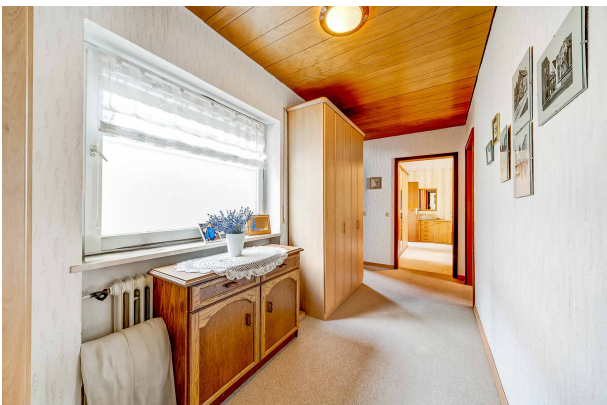


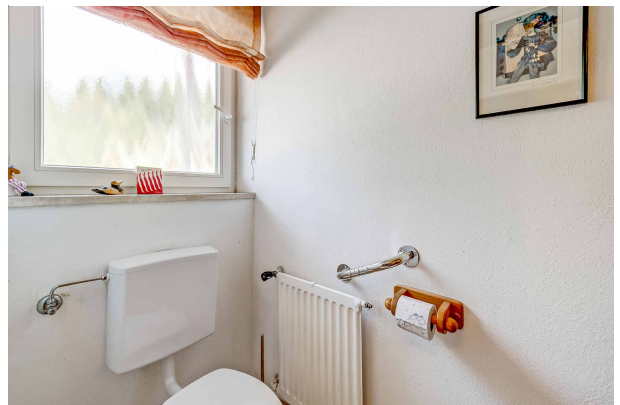
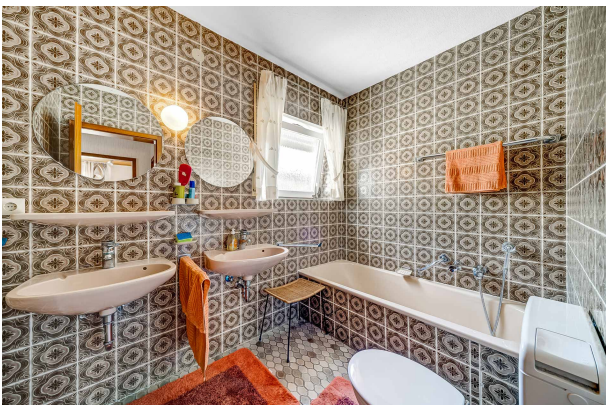




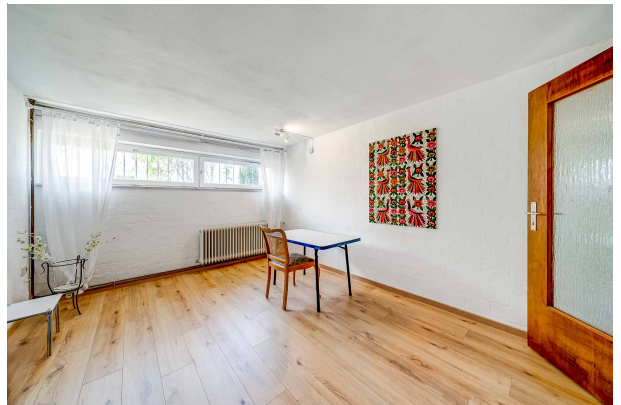
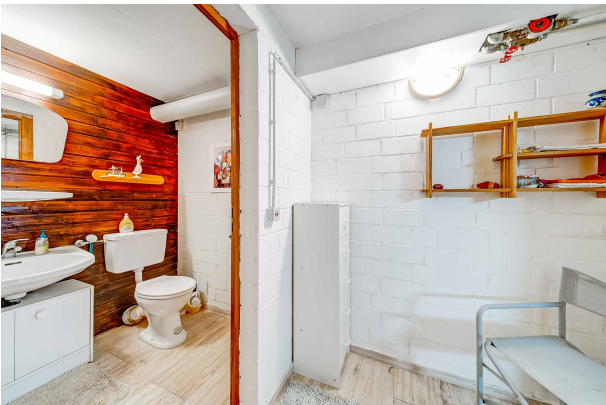
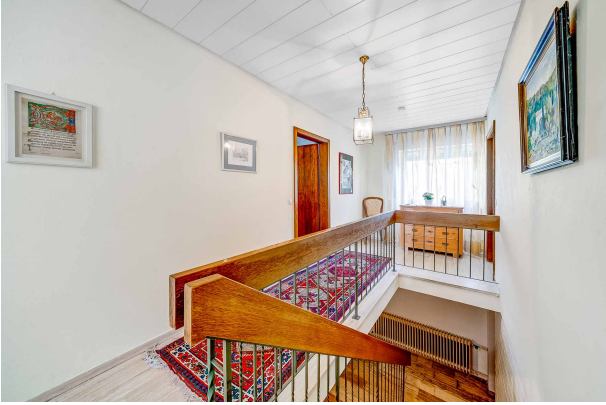
















(unverbindliche Illustration)



Untergeschoss (unverbindliche Illustration)

