



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Moderne Neubau-4-Zi.-Maisonettewohnung mit gehobener Ausstattung in qualitativer Bauweise



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2514	<b>Stand vom:</b>	21.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Ort:</b>	88699 Frickingen / Altheim (Alb)	<b>Wohnfläche:</b>	106,10 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Erstbezug

## Preise:

---

**Kaufpreis:** 489.000,00 €

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2031-06-30
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	C
<b>Befeuerung:</b>	Pellet	<b>Primärer Energieträger:</b>	PELLET
<b>Endenergiebedarf:</b>	76.50 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:

---

Das Neubauprojekt ist ein Sinnbild qualitativen Bauens, das ökologisches Bewusstsein, Komfort und Design an einem naturnahen Standort vereint. Entdecken Sie individuellen Lebensraum, der hohen Ansprüchen gerecht wird. Im fertiggestellten ersten Bauabschnitt entstanden vier attraktive Neubauwohnungen, die bereits veräußert und bezogen wurden. Der 2. Bauabschnitt umfasst im EG eine 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und darüber eine großzügige 4-Zimmer-Maisonettewohnung. Betreten werden die Wohnungen des zweiten Bauabschnitts über einen separaten Hauseingang.

Das Gebäude unterliegt einem energieeffizienten Gesamtkonzept und wird in KfW 55 Bauweise errichtet. Der nachhaltige Charakter des Wohnhauses wird durch den Einsatz hochwertiger Materialien und eine gehobene Ausstattung und Bauweise gestützt. Ein Faktor, der bereits in der Planungsphase federführend agierte. So wurden alle Hauptgewerke an regionale Firmen mit besten Referenzen vergeben, um das Qualitätsversprechen zu erfüllen und kurze Liefer- bzw. Leistungsketten garantieren zu können.

Neben der wohlgedachten Grundkonzeption zeichnet sich das Neubauprojekt sowohl im Außen- als auch im Innenbereich durch eine attraktive Gestaltung aus. Begonnen bei einer hellen Fassade in zeitlosem Sandton und weißen Fensterrahmen bis hin zu lichtdurchfluteten, offenen Räumlichkeiten, das Ambiente wirkt gleichermaßen klassisch und modern. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Darüber hinaus stehen für die 2-Zimmer-Wohnung ein Carport und für die 4-Zimmer-Wohnung 2 Carports zur Verfügung. Als Highlight wartet jede Wohnung mit einer eigenen Freifläche (Balkon oder Terrasse) auf. Hinter dem Gebäude findet sich zudem ein hauseigener Spielplatz mit Schaukel und Klettergerüst.

Wohngefühl, Gestaltungsfreiheit und Individualität werden bei diesem Neubauprojekt großgeschrieben. Die gesamte Innenausstattung (Bodenbeläge, Fliesen, Sanitäranlagen, Elektroinstallation, Zimmertüren etc.) darf durch die Käufer ausgesucht werden, die Baubeschreibung sieht für sämtliche Ausstattungen einen entsprechenden Kostenrahmen oder bestimmte Ausstattungslinien vor, darüber hinaus sind Sonderwünsche / Sonderausstattungen gegen Aufpreis möglich - jeder Käufer kann sich damit seine individuelle Wunschimmobilie gestalten.

Visualisieren Sie Ihren persönlichen Wunsch vom Eigenheim und schaffen Sie sich das Zuhause, von dem Sie immer geträumt haben.

### Zusammenfassung:

- Neubau-Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 2 Hauseingänge
- 4 Wohnungen des 1. Bauabschnitts bereits verkauft und fertiggestellt – der 2. Bauabschnitt steht kurz vor Baubeginn
- EG: 2-Zimmer-Wohnung (ca. 57,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche); 1. OG u. DG: Maisonettewohnung (ca. 106,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- hochwertige Ausstattung und qualitative Bauweise (Hauptgewerke regionale Firmen)
- Massivbauweise in KfW 55 Standard
- Grundstücksfläche 749 m<sup>2</sup>
- Carport-Stellplätze (2-Zimmer-Wohnungen einen Platz, 4-Zimmer-Wohnungen zwei Plätze – aktuell besteht auch noch die Möglichkeit, einen zusätzlichen Carport zu erwerben)
- Innenausstattung nach individueller Bemusterung durch den Käufer (entsprechend der Baubeschreibung)
- Jede Wohnung mit Freifläche (Terrasse bzw. Balkon)
- Balkongeländer aus Edelstahl
- energieeffiziente Pelletheizung
- Fußbodenheizung in den gesamten Wohnräumen und Bädern
- Dreifachverglasung
- Außenanlage mit eigenem Spielplatz

- architektonisch ansprechendes Gebäude
- Offene Wohnkonzepte
- Wohnräume glatt gespachtelt (Tapeten, Strukturputz o.ä. als Sonderausstattung möglich)

## Lage:

---

Als weitere Besonderheit dieses Projekts ist die wahrlich idyllische Wohnlage in ländlicher Umgebung des Bodenseehinterlandes zu nennen. Altheim, ein Ortsteil der Gemeinde Frickingen, eignet sich optimal für Ruhesuchende, Familien mit Kindern und Naturliebhaber. Die künftigen Eigentümer dürfen sich auf einen natürlichen Lebensmittelpunkt freuen, der von einem traumhaften Landschaftsbild gekennzeichnet ist. Gleichwohl bietet der Ort eine hervorragende Infrastruktur, örtliche Nahversorgung und Verkehrsanbindung. Beispielsweise kann Überlingen am Bodensee mit dem Pkw in weniger als zehn Minuten erreicht werden. Im Nordwesten in direkter Ortsrandlage von Altheim angesiedelt, überzeugt der Standort durch eine angenehme Siedlungsstruktur mit geringer Baudichte. Geschäfte des täglichen Bedarfs, soziale Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergarten) und kurzweilige Freizeitangebote sind ebenso zügig anzutreffen wie weitläufige Wiesen und Felder. Durch die einzigartige Kombination aus Beschaulichkeit und dezentem urbanem Treiben wird die Vorstellung eines persönlichen Refugiums verwirklicht. Eine Lage, die auf die Bedürfnisse einer jeden Altersklasse eingeht und dadurch für eine breite Zielgruppe interessant ist.

## Ausstattung:

---

Maisonette-Wohnung Nr. 5.2 (1. OG u. DG):

Die attraktive Maisonettewohnung (Wohnung Nr. 5.2) bettet sich auf einer Fläche von ca. 106,10 m<sup>2</sup> in das erste Ober- sowie das Dachgeschoss. Im modernen Landhausstil erwarten die künftigen Bewohner insgesamt 4 Zimmer und zwei Bäder. Während im ersten Geschoss ein offener Koch-, Ess- und Wohnbereich sowie ein Bad angeordnet sind, findet man auf der zweiten Ebene ein weiteres Badezimmer und drei Schlafräume. Der Maisonettewohnung liegt ein offenes Wohnkonzept zugrunde, das Gestaltungsfreiheit bietet (bspw. Platzierung einer Waschmaschine in einem der Bäder) und zudem ein besonders behagliches Flair schafft. Die erste Ebene erfüllt mit zahlreichen Highlights den Anspruch an einen kommunikativen Mittelpunkt für die ganze Familie. Das freundliche Wohnklima wird neben der Kombination von Wohn- und Esszimmer auch durch breite Fensterfronten und den Balkonzugang erreicht. In den warmen Monaten kann das gemeinsame Essen auf den traumhaften Außensitz (ca. 9 m<sup>2</sup>) mit südlicher Ausrichtung verlagert werden. Aufgrund des Grundrisses und der ebenmäßigen Abtrennung von Schlaf- und Gemeinschaftsräumen bietet sich diese Maisonettewohnung als adäquate Alternative zum Hauskauf an. Zwei Carport-Stellplätze und ein Kellerabteil im Untergeschoss runden die Offerte harmonisch ab.

---

### Haftungsausschluss:

Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere Ansichten und perspektivische Zeichnungen der Architektur, einschließlich der gezeigten Grün- und Freiraumplanung, versteht sich als künstlerische Darstellung und ist nicht verbindlich.

Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend. Sie zeigen Sonderausstattungen oder

Einrichtungsgegenstände, die nicht Bestandteil des vertraglichen Lieferumfangs sind.

Die Farbgebung der Innen- und Außenansichten kann bezogen auf die spätere Ausführung abweichen. Alle Materialbeschreibungen dienen als Orientierung über die geplante Qualität. Maßgeblich sind die im notariellen Kaufvertrag beigefügten Pläne, Urkunden und Baubeschreibungen.

Angabenvorbehalt:

Die dargestellten Grundrisse, Illustrationen, Flächenangaben und weitere Angaben entsprechen dem Stand der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen Änderungen dieser Planung möglich sein.

Für die Ausstattung ist ausschließlich der Inhalt der Baubeschreibung maßgebend.

Dargestellte Möbel und Einbauten sind beispielhaft. Möblierungen, Küchen und Einbauten gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Die Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen, die entsprechend der Baubeschreibung nur nach vorheriger Absprache gegen Mehrkosten erhältlich sind. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet / die Grundrisse sind nicht maßstäblich, unter Umständen kann die Möblierung nicht entsprechenden den Grundrissen platziert werden.

Die zeichnerische Darstellung der Perspektive und Fassaden sowie deren Farbgestaltung geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Sämtliche Innen- und Außenvisualisierungen dienen ausschließlich zur Illustration und sind als unverbindlich zu verstehen, dies gilt ebenso für die zur Verfügung gestellten 360° Rundgänge.

## Sonstiges:

---

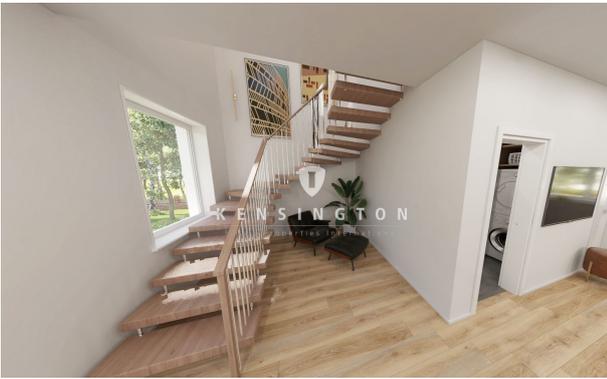
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten übermittelt wurden. Wir übernehmen ausdrücklich keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, die Angaben wurden von uns auf Richtigkeit nicht überprüft. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

## Bilder

---









1. OG



DG

