



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Moderne, renovierte 3,5-Zi.-Wohnung mit Balkon, Aufzug u. TG-Stp. in zentraler Lage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPB2458	<b>Stand vom:</b>	18.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Ort:</b>	78224 Singen (Hohentwiel)	<b>Wohnfläche:</b>	91,50 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,5
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	360,00 €
<b>Provision:</b>	2,38 % inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-05-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	D
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	103.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## 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:

---

Eine persönliche Wohlfühloase im Herzen Singens – dieses attraktive, renovierte Objekt vereint die Vorzüge modernen Wohnraums mit der Vorstellung eines behaglichen Refugiums. Dabei überzeugt die Eigentumswohnung insbesondere durch einen wohldurchdachten Grundriss, ein lichtdurchflutetes Ambiente und eine qualitative Ausstattung.

Gleichermaßen verspricht der Standort in zentraler Innenstadtlage eine optimale Infrastruktur in naher Umgebung. So sind Geschäfte des täglichen Bedarfs etc. ebenso zügig zu erreichen wie essenzielle, öffentliche Einrichtungen und der Hauptbahnhof. Aufgrund von Wohnungsstruktur und Aufteilung eignet sich die Immobilie für eine breite Zielgruppe. Ob kleine Familien mit einem Kind, Paare, die sich einen gemeinsamen Lebensmittelpunkt wünschen oder Singles mit erhöhtem Platzbedarf.

Die Wohnung liegt im dritten Obergeschoss eines 1996 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 30 Parteien aufgeteilt auf drei Hauseingänge. Infolge fortlaufender Instandhaltungsmaßnahmen und großer Sorgfalt können Wohnung und Gebäude als gepflegt bewertet werden. Bereits im Außenbereich wird der gute Zustand des modernen Wohnkomplexes deutlich. Begonnen bei der gepflegten Gartenanlage über die ästhetische Fassadengestaltung bis hin zu den verglasten Treppenhäusern wirkt die Anlage harmonisch und einladend, sodass die künftigen Eigentümer eine freundliche Atmosphäre erwarten dürfen.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 91,5 m<sup>2</sup> verteilen sich ein geräumiges Wohnzimmer mit anschließendem Essbereich und Küche, ein Badezimmer, ein WC sowie zwei Schlafzimmer. Als praktisches Extra ist neben dem Kellerabteil im Untergeschoss eine Abstellkammer in der Wohnung vorhanden. Der große Wohnraum verbildlicht gemütliches Beisammensein und dient als kommunikativer Mittelpunkt. Geschickt platzierte Fensterfronten und der Balkonzugang genießen traumhafte Lichtverhältnisse, während das offene Konzept ein großzügiges Raumgefüge schafft. Das Flair wird durch den modernen, 2022 neu verlegten Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen zusätzlich aufgewertet. In Flur, Küche und Badezimmer wurden darauf farblich abgestimmte, großformatige Fliesen neu verlegt. Der Essbereich findet sich direkt an die Küche angrenzend innerhalb eines verglasten Erkers, wodurch sowohl Helligkeit als auch ein stimmungsvolles Gesamtbild bedient werden. Im Badezimmer sind eine Dusche, eine Badewanne und ein Waschtisch vorhanden. Dabei basiert das Farbschema auf weißen Sanitärobjekten und Wandfliesen. Das WC findet sich separat im Nebenraum. Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2022 neu verputzt und gestrichen. Ebenfalls wurden die Holzfenster im Wohnzimmer und den beiden Schlafräumen durch weiße Kunststofffenster ersetzt.

Dem Objekt ist eine abgeschlossene Garagenbox in der Tiefgarage zugehörig, diese wird für 20.000 € mit verkauft. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen im Untergeschoss zudem eine Waschküche und ein Fahrradkeller bereit. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, durch den alle Ebenen komfortabel erreicht werden können. Aktuell ist die Wohnung inkl. TG-Stp. für 1000 € kalt pro Monat vermietet.

## Lage:

---

Inmitten des malerischen Hegaus bettet sich das baden-württembergische Singen. Die zweitgrößte Stadt des Landkreises Konstanz mit knapp 50.000 Einwohnern zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus. Bereits seit Jahren kann Singen ein stetiges Wachstum verzeichnen. Dennoch konnte sich die Stadt ihren ursprünglichen Charme und das natürliche Idyll erhalten.

Satte Wiesen und Wälder sind unabhängig des Ausgangspunktes zügig zu erreichen. So auch am Standort der offerierten Eigentumswohnung. Nur wenige Meter entfernt warten trotz der Innenstadtlage zahlreiche Spaziermöglichkeiten und potenzielle Ausflugsziele. In gleicher Distanz (ca. eine Gehminute) sind ein Supermarkt

sowie verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Soziale Einrichtungen (Schulen aller Sekundarstufen, Kindergarten etc.) finden sich in einem Umkreis von einem Kilometer zum Wohngebäude.

Mit seinem breit gefächerten Kultur- und Freizeitgestaltungsangebot geht Singen auf die Ansprüche einer jeden Altersklasse ein. Diverse Vereine, Sportgruppen, ein attraktives Strandbad und Museen versprechen kurzweilige Stunden für Groß und Klein. Aufgrund der Städtestruktur und der sehr guten Verbindungen der öffentlichen Verkehrsmittel sind in Singen auch ohne eigenen Pkw Flexibilität und Mobilität garantiert. Der Fußweg zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. eine Minute.

## Ausstattung:

---

Nachfolgend einige Ausstattungsdetails im Überblick:

- ca. 91,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5-Zimmer
- Baujahr: 1996
- Baujahr Wärmeerzeuger (Gas): 2013
- Aufzug
- Breiter Balkon mit Markise
- Essbereich mit verglastem Erker
- inkl. neuwertiger Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschtisch
- Gäste-WC
- Sehr gelungener, offener Grundriss
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche
- Renovierungsarbeiten 2022: Wohnung komplett neu verputzt, sämtliche Böden erneuert (inkl. WC u. Badezimmer), Eingangsbereich und Küche neu gefliest, Fenster im Wohnzimmer und beiden Schlafzimmern ausgetauscht, Waschtisch im WC erneuert, Armaturen größtenteils erneuert
- Tiefgaragenstellplatz (abgeschlossene Garagenbox)
- Kellerabteil & Abstellraum in der Wohnung

## 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. Virtuell 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 2,38 % einschließlich Umsatzsteuer auf den Kaufpreis und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

## Bilder

---









