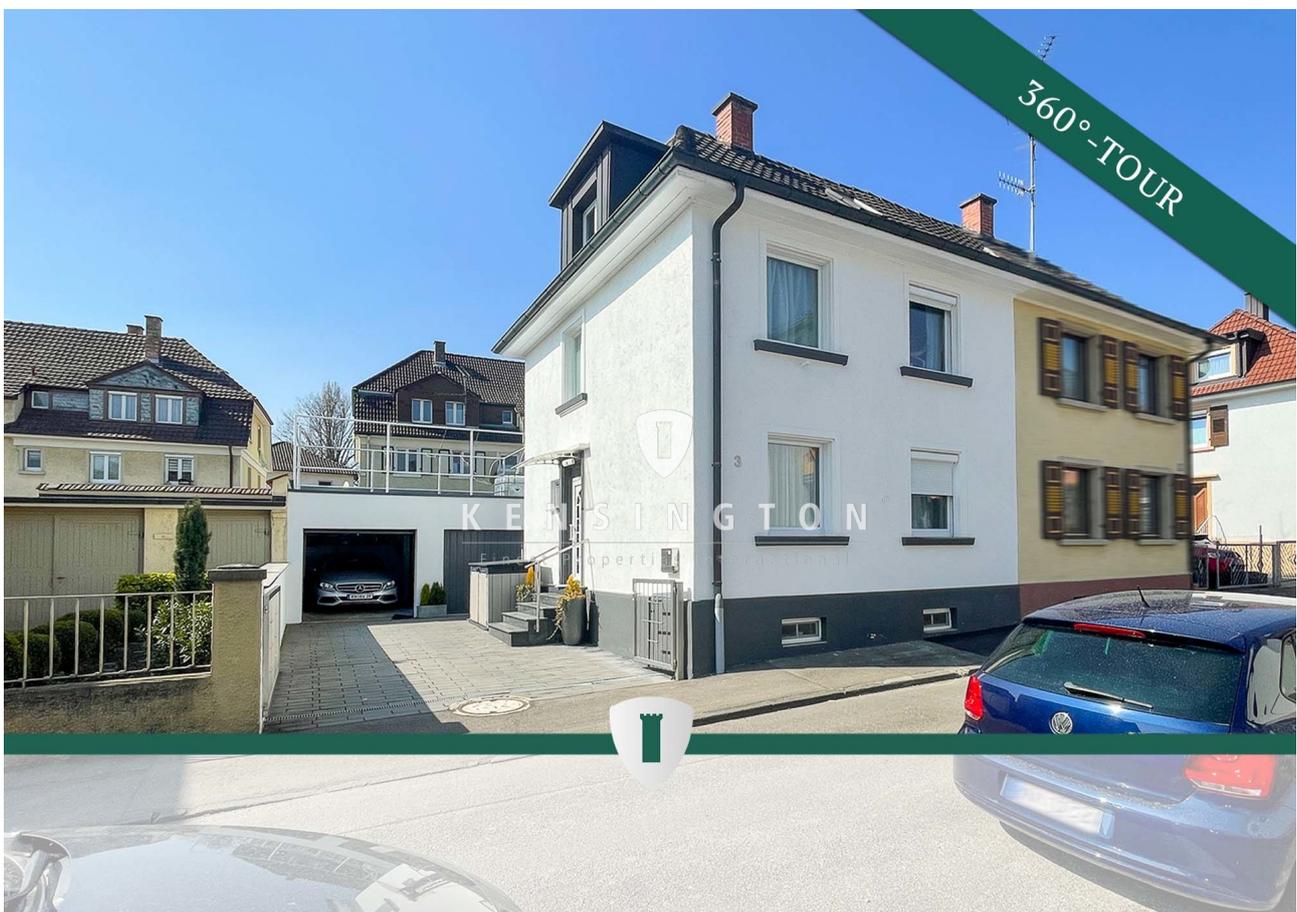




KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Modernisiertes Stadthaus (DHH) in bevorzugter Wohnlage der Singener Nordstadt



Allgemein:

Objektnr. extern:	KPB2455	Stand vom:	30.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1930
Ort:	78224 Singen (Hohentwiel)	Wohnfläche:	103,00 m ²
Grundstücksfläche:	165,00 m ²	Anzahl Zimmer:	4,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Zustand:	Modernisiert		

Preise:

Kaufpreis:	409.000,00 €	Provision:	9.500 € inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2032-01-04
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1994
Wertklasse:	F	Primärer Energieträger:	GAS
Energieverbrauchskennwert:	177.60 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	KOSUB Immobilien e.K.	Name:	Michael Mayer
Straße:	Theodor-Heuss-Straße 12	Ort:	78467 Konstanz
Telefon:	+49 152 54234613	Faxnummer:	+49 7531 3690695
E-Mail:	anfragen.kn@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese sonnige Doppelhaushälfte erfüllt den lang gehegten Wunsch selbstbestimmten Wohnens an einem bevorzugten Standort. Gepaart mit einer attraktiven Ausstattung, einer stilvollen Gestaltung und einem freundlichen Ambiente sorgen der praktische Schnitt und die großzügigen Räumlichkeiten für ein rundum ansprechendes Wohngefühl. Der optimale Lebensmittelpunkt für Familien oder Ruhesuchende, die ein innerstädtisches Refugium beziehen möchten, das eine zentrale Anbindung und die Nähe zur Natur vereint. Aufgrund von Größe und Aufteilung eignet sich das Objekt insbesondere für Familien mit bis zu zwei Kindern oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Die Doppelhaushälfte wurde 1930 auf einer Grundstücksfläche von ca. 180 m² im Stil eines klassischen Stadthauses errichtet. Infolge verschiedener Modernisierungsarbeiten befindet sich das Gebäude in einem guten, bezugsbereiten Zustand. So wurde 1994 eine umfangreiche Modernisierung des Inneren vorgenommen. Im Rahmen dessen sind u. a. die Elektrik, Wasserleitungen, die Badezimmer und die Böden (inkl. Estrich und Trittschalldämmung) ausgetauscht worden. Gleichmaßen konnte der Grundriss optimiert und eine neue Heizungsanlage verbaut werden. Der Einsatz dreifachverglaster Kunststoffenster folgte 2011. Vor rund fünf Jahren wurde weiterhin die Fassade in einer Kombination aus zeitlosem Weiß und grauen Akzenten gestrichen.

Bereits in der Außenansicht präsentiert sich das Objekt gepflegt und einladend. Während der Eingangsbereich seitlich angeordnet ist, erstreckt sich nach zwei Garagen auf der Haushinterseite ein breiter Hof mit überdachter Terrasse. Abgerundet durch einen schmalen Grünstreifen am Rande dürfen sich die künftigen Eigentümer auf eine pflegeleichte Anlage mit Charme freuen. Ausreichend Privatsphäre wird durch Sichtschutzwände generiert. Das Garagendach ist zudem über eine Treppe betretbar. Hier ist eine zweite Terrasse vorhanden, die z. B. als Sonnendeck eingerichtet werden kann. Der positive Eindruck setzt sich ebenso im Gebäudeinneren fort. Auf drei Ebenen und einer Wohnfläche von ca. 103,28 m² verteilen sich ein offener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche, drei Schlafzimmer, eine Abstellkammer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein zusätzliches WC im Dachgeschoss. Daneben ist das Objekt vollständig unterkellert. Das Untergeschoss fasst einen Kellerraum, die Heizungsanlage und eine zusätzliche Küche. Im Erdgeschoss ist mit dem verbundenen Wohn- und Esszimmer der kommunikative Mittelpunkt des Hauses eingelassen. Das offene Wohnkonzept wird durch den hellen Fliesenboden, große Fensterfronten und den Terrassenzugang unterstrichen. Die attraktive Küchenzeile ist im Kaufpreis enthalten. Ausgestattet mit allen notwendigen Gerätschaften und zahlreichen Staumöglichkeiten steht unbeschwertem Kochvergnügen nichts mehr im Wege. Durch die klassische Holzverkleidung und Steinarbeitsplatte wird eine zeitlose Optik kreiert. Das Obergeschoss beinhaltet zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Duschwanne, WC und Waschtisch. Im ausgebauten Dachgeschoss sind ein weiterer Schlafraum und ein WC zu finden. Dieser Bereich bietet sich als eigene Etage für eine/-n Jugendliche/-n, als Schlafzimmer der Eltern oder auch als ruhiges Homeoffice an. Bei Bedarf kann ein weiteres Badezimmer eingebaut werden. Die notwendigen Anschlüsse sind bereits vorhanden. Im Sinne eines behaglichen Rückzugsortes ist in den beiden oberen Ebenen ein Fußboden in Holzoptik verlegt.

Lage:

Umrahmt vom malerischen Landschaftsbild des Hegaus bettet sich das baden-württembergische Singen an den Fuß des Hohentwils. Die Große Kreisstadt ist nordwestlich des Bodensees angesiedelt und ca. 30 Kilometer von Konstanz entfernt. Am Rande des Gemeindegebietes verläuft die Grenze zur Schweiz, sodass sich beispielsweise Schaffhausen in einer Distanz von lediglich 20 Kilometern befindet. Satte Wiesen und Wälder sind in Singen unabhängig des Ausgangspunktes zügig zu erreichen. So auch am Standort der offerierten Doppelhaushälfte, die sich in zentraler Wohnlage der beliebten Nordstadt findet. Trotz der Innenstadtnähe warten nur unweit des Hauses zahlreiche

Spaziermöglichkeiten, ein großes Waldgebiet und potenzielle Ausflugsziele. Ein Supermarkt, ein Discounter und eine Drogerie können ebenso wie verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs in unter zehn Minuten (Distanz ca. 700 Meter) gar fußläufig angetroffen werden. Gleiches gilt für essenzielle Einrichtungen (z. B. Banken, Apotheken, Ärztehäuser) sowie Restaurants und Cafés. Soziale Einrichtungen (Schulen aller Sekundarstufen, Kindergarten, Spielplätze etc.) sind in einem Umkreis von einem Kilometer zum Wohngebäude vorhanden. Mit seinem breit gefächerten Kultur- und Freizeitgestaltungsangebot geht Singen auf die Ansprüche einer jeden Altersklasse ein. Diverse Vereine, Sportgruppen, ein attraktives Freibad 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. zwei Minuten.

Ausstattung:

Im Folgenden einige Ausstattungsdetails in der Übersicht:

- Baujahr: 1930
- ca. 103,28 m² Wohnfläche
- 180 m² Grundstücksfläche
- bezugsbereiter Zustand
- Vollunterkellerung
- Zweite Küche im Untergeschoss
- Zwei Garagen + Parkfläche auf dem Hof
- Pflegeleichte Hofanlage
- Gäste-WC + WC im DG
- Entkalkungsanlage
- Moderne Einbauküche inklusive
- Offenes Wohn-/Esszimmer
- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Tageslichtbad mit Duschwanne, WC und Waschtisch
- Überdachte Terrasse + Garagenterrasse
- Böden: Fliesen im EG, Laminat in Holzoptik im 1. OG + DG

Ein Auszug bereits durchgeführter Modernisierungs-/Renovierungsarbeiten:

- 1994: Umfangreiche Modernisierung des Gebäudeinneren (Elektrik, Wasserleitungen, Bad, Böden inkl. Estrich und Trittschalldämmung, Wandputz), Optimierung des Grundrisses, Austausch der Dachdämmung, Einbau einer neuen Heizungsanlage (Gas), Dämmung der Zwischen- und Kellerdecken, partiell Schallschutz zum Nachbarhaus
- 2011: Einbau dreifachverglaster Kunststofffenster
- 2013: Erneuerung sämtlicher Türen und der Fliesen im EG
- 2016: Fassadenanstrich und Dämmung der Hausrückseite
- 2018: Neuanlage des Hofes

Sonstiges:

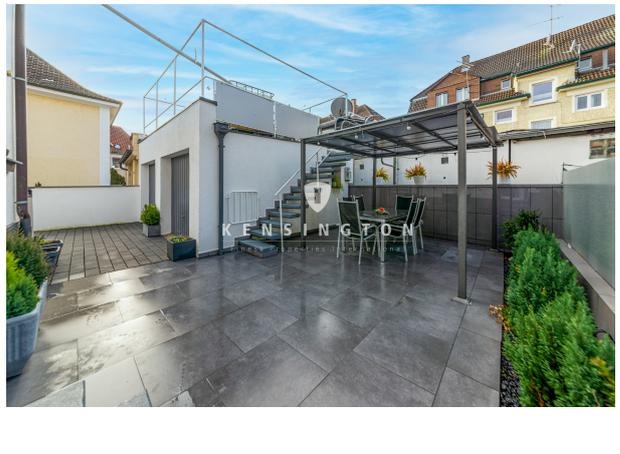
Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung (per E-Mail, Brief, Fax oder SMS) der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande.

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, Genehmigung der Nutzungsänderung o.ä., für den Erhalt der Genehmigung etc. wird keine Gewähr übernommen. Die im Exposé angegebenen Renditeberechnungen und erzielbaren Mieteinnahmen sind ebenfalls ausdrücklich als unverbindlich zu verstehen. Die im Exposé dargestellten Pläne, Grundrisse und Visualisierungen stellen nur einen Gestaltungs- oder Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht rechtlich bindend. Virtuell dargestellte Möbel, Küchen und Einbauten sind beispielhaft. Möblierungen, die Küche und Einbauten gehören nicht zur Wohnung. Die Visualisierung der Küche dient ausschließlich zur Illustration. Eine entsprechende Machbarkeit wurde nicht geprüft.

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) jeweils 9.500 € inkl. MwSt. und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bilder











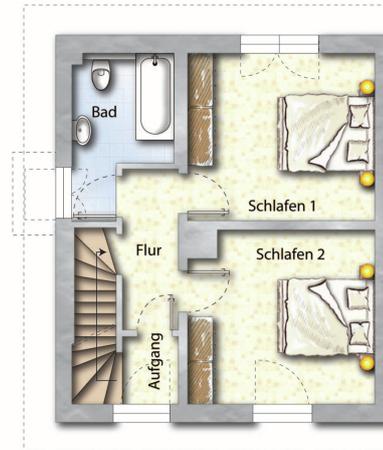




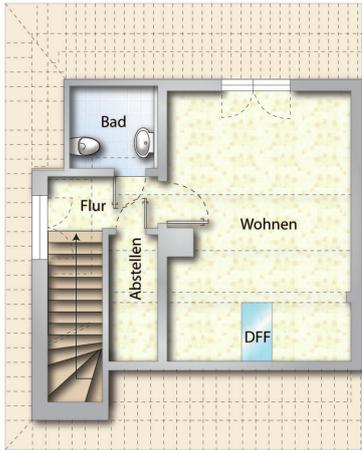


Erdgeschoss

1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller



Lageplan

