

Gepflegtes Architektenhaus mit großem Grundstück und viel Nutzfläche!

Objekt: 874 • 78250 Tengen / Watterdingen
559.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	559.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78250
Ort	Tengen / Watterdingen
Wohnfläche	ca. 133 m ²
Nutzfläche	ca. 101 m ²
Gesamtfläche	ca. 234 m ²
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 822 m ²
ImmoNr	874
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Bauweise	Massiv
Stellplätze	1 Garage
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1999
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F



Beschreibung

Dieses gepflegte Architektenhaus aus dem Jahr 1999 überzeugt durch seine durchdachte Planung, solide massive Bauweise und die vollständige Unterkellerung. In ruhiger Wohnlage auf einem großzügigen Grundstück von 822 m² gelegen, genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität – ideal für Familien oder für alle, die naturnah und komfortabel wohnen möchten.

Mit rund 133 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 101 m² Nutzfläche bietet das Haus insgesamt 6,5 Zimmer und damit viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Drei gut geschnittene Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsorte, während weitere Räume flexibel als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich genutzt werden können. Das geräumige Badezimmer fügt sich harmonisch in das familienfreundliche Raumkonzept ein. Der helle Wohnbereich mit hochwertigem Parkett und zusätzlichem Kachelofen bildet das Herzstück des Hauses und vermittelt eine warme, einladende Atmosphäre. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Bezug zum Garten. In den übrigen Räumen unterstreichen pflegeleichte Fliesen die Alltagstauglichkeit. Die gepflegte Einbauküche fügt sich funktional in das Gesamtbild ein und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse – ein wunderbarer Ort für entspannte Stunden im Freien mit Blick ins eigene Grün. Die Heizungsanlage stammt aus dem Baujahr. Der voll unterkellerte Bereich eröffnet wertvolle Nutzfläche für Hobby, Fitness oder zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Garage mit zusätzlichem Stauraum im darüberliegenden Bereich. Direkt angrenzend befindet sich zudem ein überdachter Stellplatz (Carport), der einem weiteren Fahrzeug einen geschützten Platz bietet. Ergänzt wird dies durch davorliegende Stellmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge.

Ein Haus mit Charakter, Substanz und Entwicklungspotenzial – eine nachhaltige Investition in Wohnkomfort und Lebensqualität. Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich.

Lage

Watterdingen ist ein charmantes Dorf im Hegau und gehört zur Stadt Tengen im Landkreis Konstanz. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, vulkanischen Kegeln und weiter Natur – ein echtes Idyll für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Familien. Hier wohnt man ruhig und ländlich, ohne auf gute Anbindungen verzichten zu müssen. Im Ort selbst oder in den benachbarten Gemeinden finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Hofläden und ein reges Vereinsleben. Weiterführende Schulen sowie größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Tengen, Engen oder Singen. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken in der Region gut abgedeckt. Verkehrstechnisch liegt Watterdingen äußerst günstig: Die B314 bringt Sie in wenigen Minuten zur



A81 Richtung Stuttgart oder Zürich. Auch die Schweizer Grenze ist schnell erreicht – ideal für Berufspendler oder Grenzgänger. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Engen mit Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz. Freizeitliebhaber profitieren von der reizvollen Umgebung mit zahlreichen Wander- und Radwegen, Wald- und Wiesenlandschaften sowie der Nähe zum Bodensee und zu den Alpen. Ob Familienleben, Rückzugsort oder ruhiger Arbeitsmittelpunkt im Grünen – Watterdingen bietet die perfekte Kombination aus Natur, Lebensqualität und Erreichbarkeit.

Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Sie können gerne bei Bedarf das Objekt mehrfach besichtigen, jedoch sobald das Objekt für Sie reserviert ist, ist keine Besichtigung vor dem Notartermin mehr möglich, da eine Absage kurz vor dem Notartermin vermieden werden soll.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Ausstattung Beschreibung

- Solide Massivbauweise aus dem Baujahr 1999
- Voll unterkellert mit großzügiger Nutzfläche (ca. 101 m²)
- ca. 133 m² Wohnfläche auf 6,5 Zimmer verteilt
- Großzügiges Grundstück mit ca. 822 m²
- Gemütlicher Kachelofen als zusätzliche Wärmequelle
- Großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zusätzliches separates WC im Erdgeschoss
- Drei Schlafzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume (z. B. Büro oder Gästezimmer)
- Dachgeschoss mit guter Raumaufteilung und viel Licht
- Kellerbereich mit Hobbyraum, Waschraum, Abstellflächen und Heizraum
- Großzügige Garage mit zusätzlichem Stauraum darüber
- Carport / überdachter Stellplatz für ein weiteres Fahrzeug

Impressionen



Wohn-/Essbereich



Schlafzimmer Eltern



Kinderzimmer 1



Badezimmer



Windfang-/Diele



separates WC im EG



Schlafzimmer im EG



Küche



Wohn-/Essbereich



Kachelofen im EG



Hobbyraum im Keller



Flur im DG



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer 2



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



Außenansicht



Drohnenaufnahme

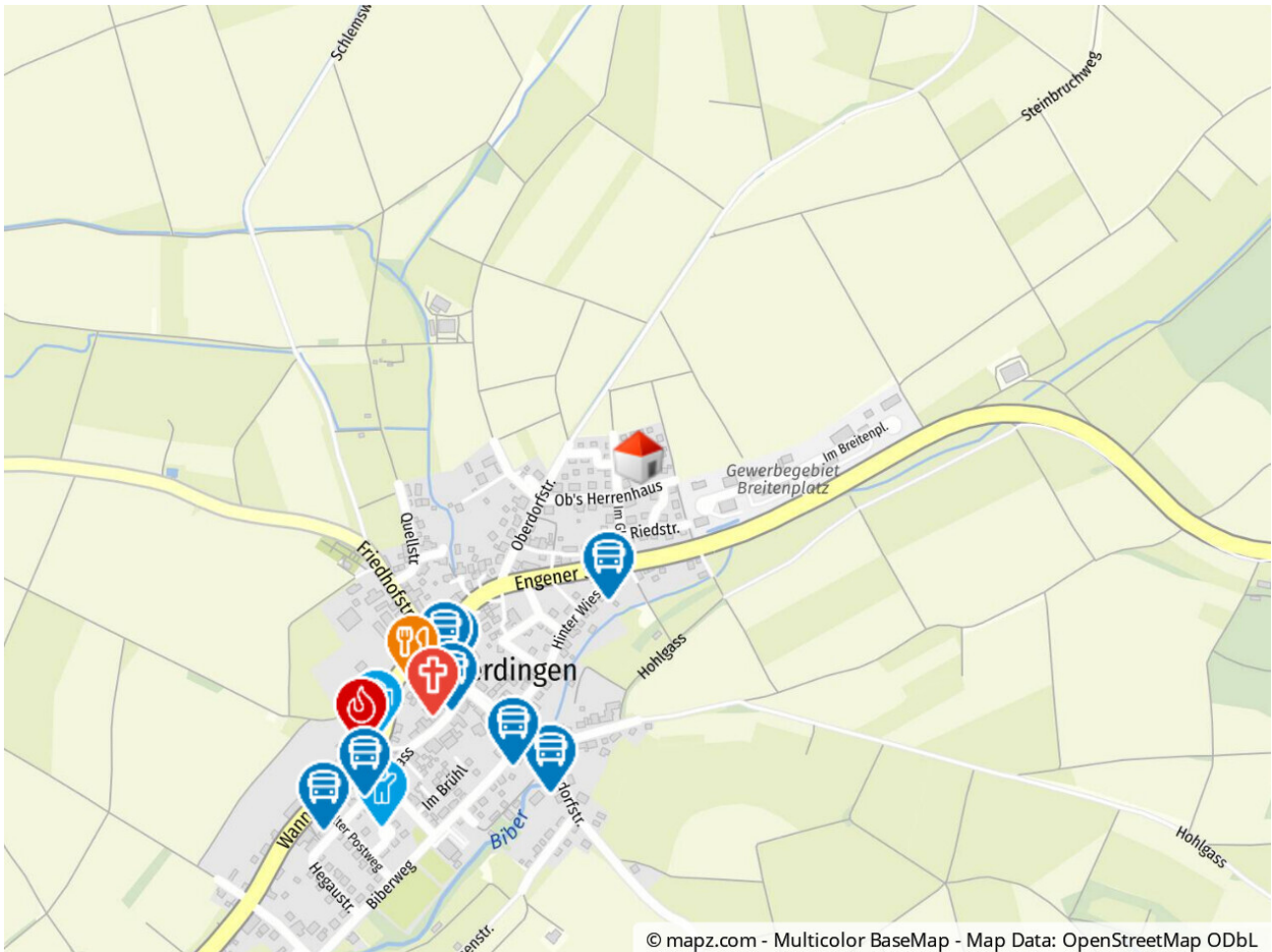


Einfahrt & Garage



Terrasse

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss

Dipl.-Ing. (FH) Erwin Wieser, Freier Architekt und Stadtplaner, Untere Gießwiesen 16, 78247 Hilzingen
Telefon (0 77 31) 6 62 53 - Telefax (0 77 31) 6 38 58

BVH: Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Tengen-Watterdingen, Flst.-Nr. 6129
Bauherr: Claudia und Rainer Schacherer, Worblinger Straße 65, 78224 Singen

1. Berechnung der Wohnfläche

<u>Erdgeschoss</u>					Brutto	Netto
Diele/Windfang	7,26 x 2,01 =	14,59				
./.	3,24 x 1,00 =	3,24				
./.	0,54 x 1,00 =	0,54			10,81	10,49 qm
WC	1,51 x 2,135 =				3,22	3,13 qm
Arbeiten	4,385 x 2,135 =				9,36	9,08 qm
Küche	2,635 x 5,51 =				14,52	14,08 qm
Abstellraum	1,135 x 2,135 =				2,42	2,35 qm
Wohnen/Essen	6,76 x 5,26 =	35,56				
./.	1,50 x 1,825 =	2,74				
./.	0,40 x 0,70 =	0,28			32,54	31,56 qm
<u>Dachgeschoss</u>						
Flur	4,26 x 2,26 =	9,63				
	0,80 x 1,01 =	0,81				
./.	3,24 x 1,00 =	3,24			7,20	6,98 qm
Bad	3,51 x 3,135 =	11,00				
	2,01 x 2,375 =	4,77				
./.	1/2 x 2,01 x 1,25 =	1,26			14,51	14,07 qm
Kind 1	3,26 x 4,135 =	13,48				
./.	1/2 x 3,26 x 1,50 =	2,45			11,03	10,70 qm
Kind 2	3,385 x 4,135 =	14,00				
./.	1/2 x 3,385 x 1,50 =	2,54			11,46	11,12 qm
Eltern	3,51 x 4,385 =	15,39				
	2,135 x 1,125 =	2,40				
./.	1/2 x 3,51 x 1,98 =	3,47			14,32	13,89 qm
Ankleide	2,76 x 3,135 =	8,65				
./.	1/2 x 2,76 x 1,98 =	2,73			5,92	5,74 qm
Wohnfläche gesamt					133,19 qm	

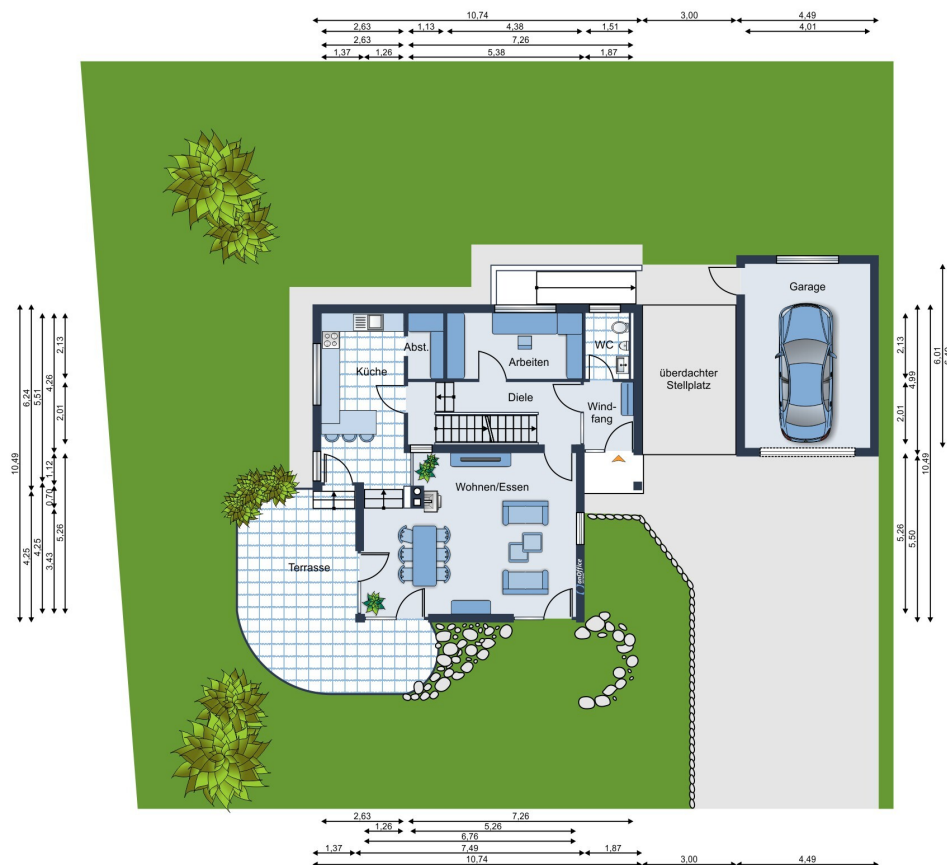
Wohnflächenberechnung

- 2 -

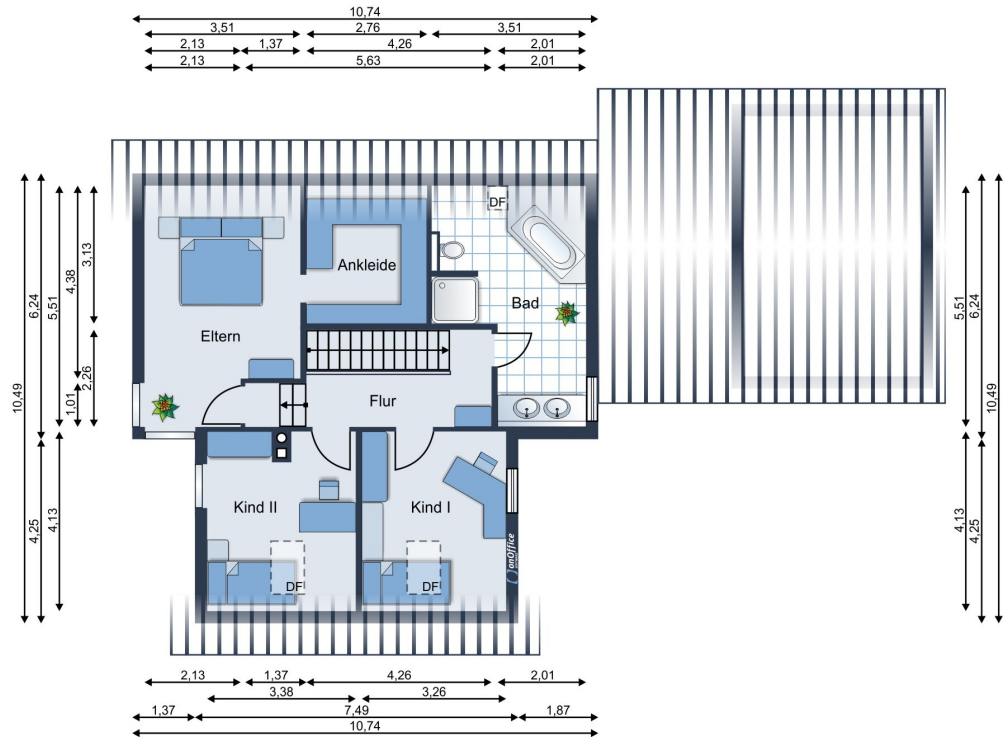
2. Berechnung der Zubehörfläche

<u>Erdgeschoss</u>				Brutto	Netto
Garage	4,01	x	6,01 =	24,10	23,38 qm
<u>Kellergeschoss</u>					
Flur	1,01	x	2,26 =	2,28	2,21 qm
Keller	4,135	x	3,26 =	13,48	13,08 qm
Abstellraum	2,635	x	1,51 =	3,98	3,86 qm
Waschküche	3,26	x	4,385 =	14,30	13,87 qm
Heizraum/Öllager	2,635	x	4,135 = 10,90	11,85	11,49 qm
	1,625	x	0,585 = <u>0,95</u>		
Hobbyraum	4,51	x	5,385 = 24,29	34,13	33,11 qm
	2,50	x	4,26 = 10,65		
./.	2,025	x	0,40 = <u>0,81</u>		
Zubehörfläche gesamt					101,00 qm

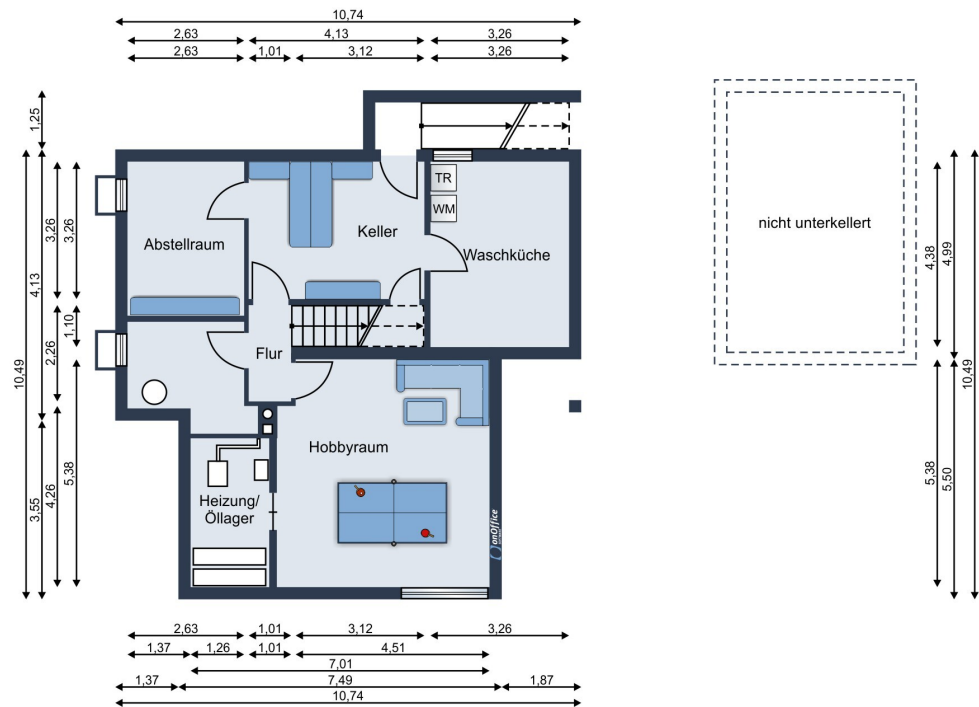
Wohnflächenberechnung



Grundriss Erdgeschoss

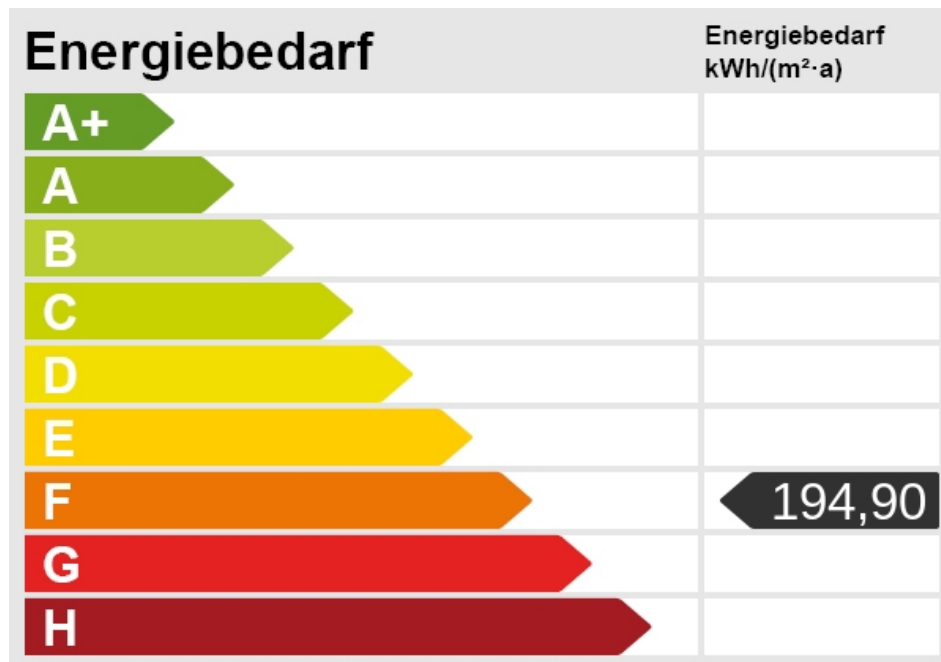


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Burger
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003-4

Mobil: 0151 53774478

E-Mail: info@immobilienarnold.de

Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.