



Historischer Charme trifft modernes Wohnen – attraktive Kapitalanlage!

Objekt: 932 • 78239 Rielasingen-Worblingen
223.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	223.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78239
Ort	Rielasingen-Worblingen
Wohnfläche	ca. 110 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	932
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	1
Balkon	Ja
Baujahr	1906
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	03.11.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F



Beschreibung

Willkommen in dieser charmanten Etagenwohnung im Herzen von Rielasingen-Worblingen. Dieses historische Gebäude aus dem Jahr 1906 verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche von ca. 110 m² verteilt sich auf vier helle Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für Ihre Familie bieten. Der elegante Laminat- und stilvolle Fliesenboden schaffen eine behagliche Atmosphäre, während der großzügige Balkon ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien ist. Das moderne Badezimmer bietet allen nötigen Komfort und rundet das harmonische Gesamtbild ab. Die Wohnung wurde in den Jahren 2015/2016 modernisiert und ist seit über neun Jahren zuverlässig vermietet. Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 8.400 €. Es besteht jedoch ein gewisser Sanierungsrückstau beim Dach, der künftig berücksichtigt werden sollte. Damit eignet sich die Immobilie dennoch ideal als solide Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag. Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre ansprechende Raumaufteilung, sondern auch durch die Tatsache, dass sie unterkellert ist und somit zusätzlichen Stauraum bietet. In der Straße stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung, sodass das Parken bequem und unkompliziert möglich ist. Die Lage in Rielasingen-Worblingen, einer der begehrtesten Wohngegenden der Region, ermöglicht Ihnen den komfortablen Zugriff auf alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

Diese einmalige Gelegenheit, ein Stück Geschichte in einer ausgezeichneten Lage zu erwerben, sollten Sie sich nicht entgehen lassen. Zögern Sie nicht, sich selbst ein Bild von dieser besonderen Immobilie zu machen – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

Lage

Rielasingen-Worblingen mit seinen drei Ortsteilen Rielasingen, Worblingen und Arlen bietet eine hohe Wohnqualität und gute Infrastruktur. So sind Kindergärten, Grundschulen und eine weiterführende Schule vorhanden. Ebenso die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten und Banken. Ein reges Vereinsleben sorgt für eine vielfältige Hobbygestaltung.

In nur wenigen Minuten ist man auf der Autobahn mit Anschluss in Richtung Stuttgart, Schaffhausen, Lindau und Konstanz. Auch die Wege an den Bodensee, in die Schweiz oder in die nächstgrößeren Ortschaften, wie Singen, Radolfzell oder Engen sind sehr kurz und unterstreichen die attraktive Wohnlage.



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.

Impressionen



Wohnbereich



Schlafzimmer



Küche



Wohnbereich



Balkon



Zimmer 1



Zimmer 2



Badezimmer

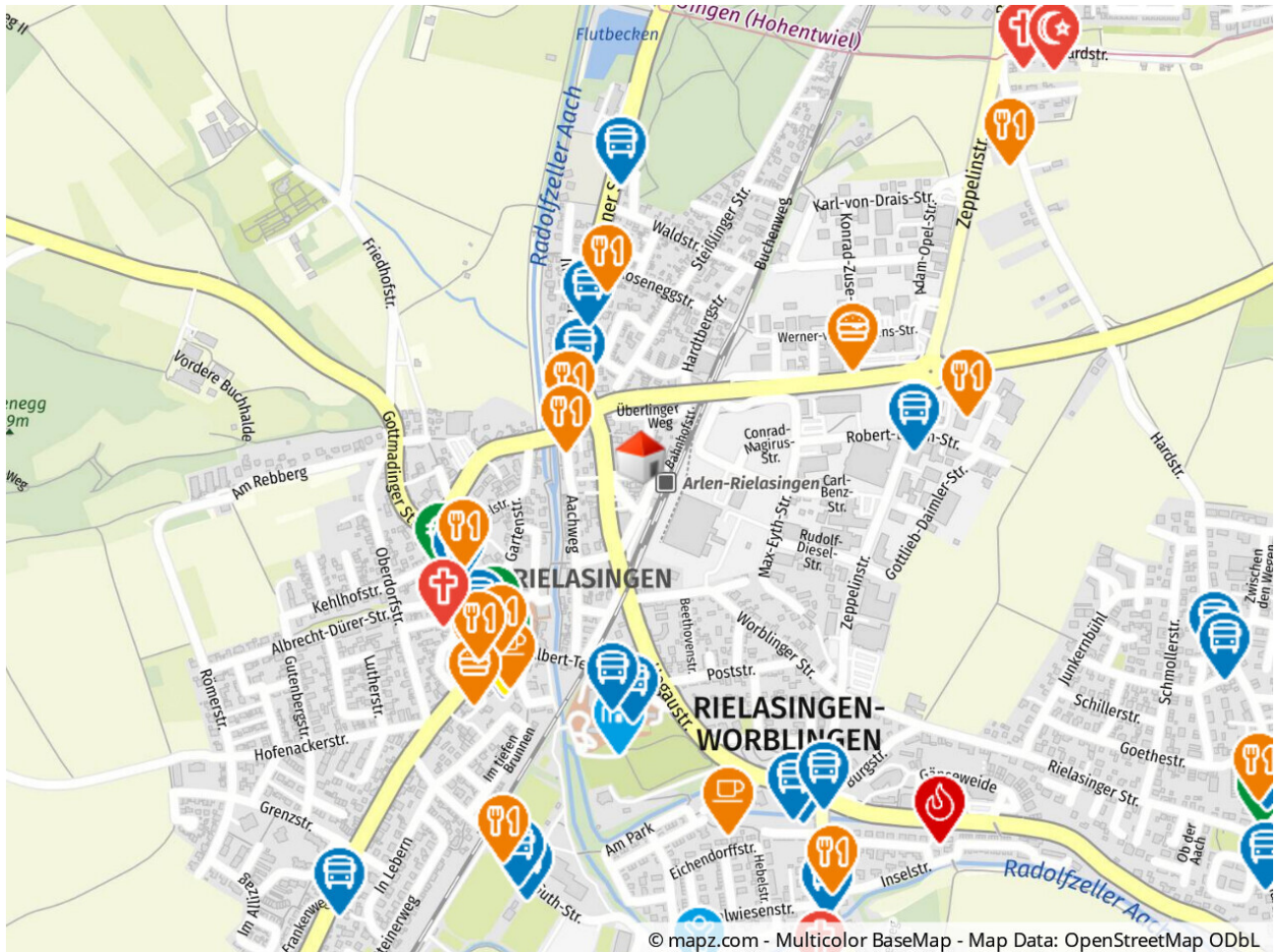


Flur

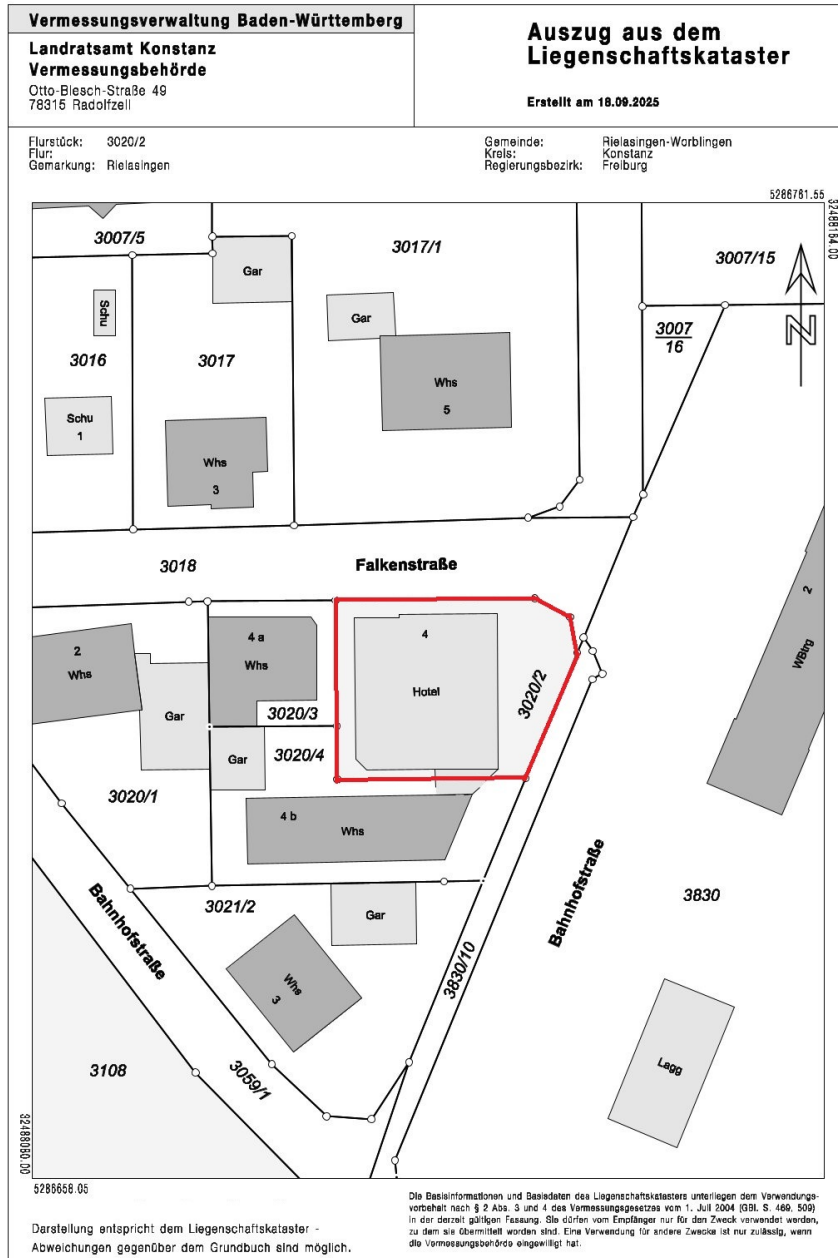


Aussenansicht

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss



Grundriss Wohnung



Wohnflächenberechnung



Objekt: ETW Nr. 3
Anschrift: Falkenstraße 4, in 78239 Rielasingen

Objekt Nr. 881

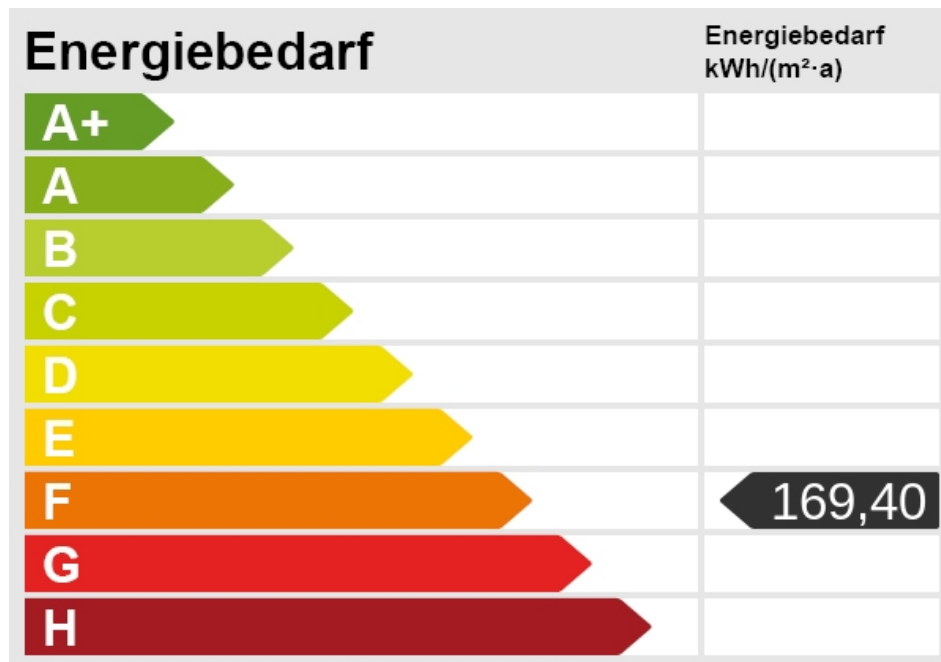
Zimmer	Nutzung	Wohnfläche
1	Bad/WC	5,11 m2
2	Küche	13,95 m2
3	Zimmer	16,12 m2
4	Schlafen	19,05 m2
5	Wohnen	32,54 m2
7	Flur	16,42 m2
1.Terrasse	Terrasse	1/2 7,21 m2

Gesamt

110,40 m2

Wohnflächenberechnung

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.