

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse – ideal als renditestarke Kapitalanlage!

Objekt: 935 • 78239 Rielasingen-Worblingen  
230.000,00 €





## Daten im Überblick

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Kaufpreis                  | 230.000,00 €                    |
| Außen-Provision            | 3,57 % inkl. ges. MwSt.         |
| Objektart                  | Wohnung                         |
| Objektyp                   | Etagenwohnung                   |
| Nutzungsart                | Wohnen                          |
| Vermarktungsart            | Kauf                            |
| Straße                     |                                 |
| Hausnummer                 |                                 |
| PLZ                        | 78239                           |
| Ort                        | Rielasingen-Worblingen          |
| Wohnfläche                 | ca. 113 m <sup>2</sup>          |
| Anzahl Zimmer              | 4                               |
| Anzahl Schlafzimmer        | 3                               |
| Anzahl Badezimmer          | 1                               |
| ImmoNr                     | 935                             |
| Befeuern                   | Gas                             |
| Heizungsart                | Zentralheizung, Fußbodenheizung |
| Terrasse                   | Ja                              |
| Baujahr                    | 1906                            |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                  |
| Endenergiebedarf           | 169,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)    |
| Energieausweis gültig bis  | 03.11.2030                      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2015                            |
| wesentlicher Energieträger | Gas                             |
| Energieeffizienzklasse     | F                               |



## Beschreibung

Entdecken Sie diese charmante Etagenwohnung in Rielasingen-Worblingen – ein wahrer Klassiker mit historischem Flair! Das im Jahr 1906 erbaute Haus verbindet den Charme vergangener Zeiten mit dem Komfort modernen Wohnens. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare oder Familien, die das Besondere suchen. Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei helle und einladende Schlafzimmer, die viel Raum für Rückzug und Erholung bieten. Das gepflegte Badezimmer ist funktional ausgestattet und erfüllt alle alltäglichen Bedürfnisse. Laminat- und Fliesenböden verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz und schaffen ein wohnliches Ambiente. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine angenehme Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für behagliche Wärme sorgt. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse – der ideale Ort, um gemütliche Stunden im Freien zu genießen. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das attraktive Gesamtpaket ab. In der Straße stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung, sodass das Parken bequem und unkompliziert möglich ist. Die Wohnung wurde im Jahr 2015/2016 modernisiert und ist seit über zehn Jahren zuverlässig vermietet. Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 10.200 €. Am Dach besteht Sanierungsrückstau, der bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. Damit eignet sich das Objekt dennoch ideal als solide Kapitalanlage mit langfristiger Rendite in einer gefragten Wohnlage von Rielasingen-Worblingen.

Zögern Sie nicht – diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit, Wohnen mit Charakter und Geschichte zu erleben!

## 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. Eingebettet in eine der schönsten, deutschen Vulkanlandschaften befindet sich zwischen Bodensee und Schwarzwald der Hegau! Mittendrin liegt die pulsierende große Kreisstadt Singen mit ihrem markanten Hausberg Hohentwiel. Singen besitzt eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Schulen, Kindergärten, Ärzte,



Hegau-Klinikum, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnanbindung sowie Autobahnanschluss in sämtliche Richtungen sind vorhanden. Darüber hinaus bietet Singen vielfältige kulturelle Angebote, zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants sowie viele Geschäfte zum Shoppen, Bummeln und Verweilen. Viele Sport- und Freizeitangebote wie beispielsweise das Aachbad machen das Leben hier angenehm. Zahlreiche Industrie- und Handelsbetriebe sorgen dafür, dass in Singen viele Arbeitnehmer beschäftigt sind.

## 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



Schlafzimmer



Zimmer 1



Küche/-Essbereich



Zimmer 2



Terrasse



Badezimmer



Flur



Terrasse

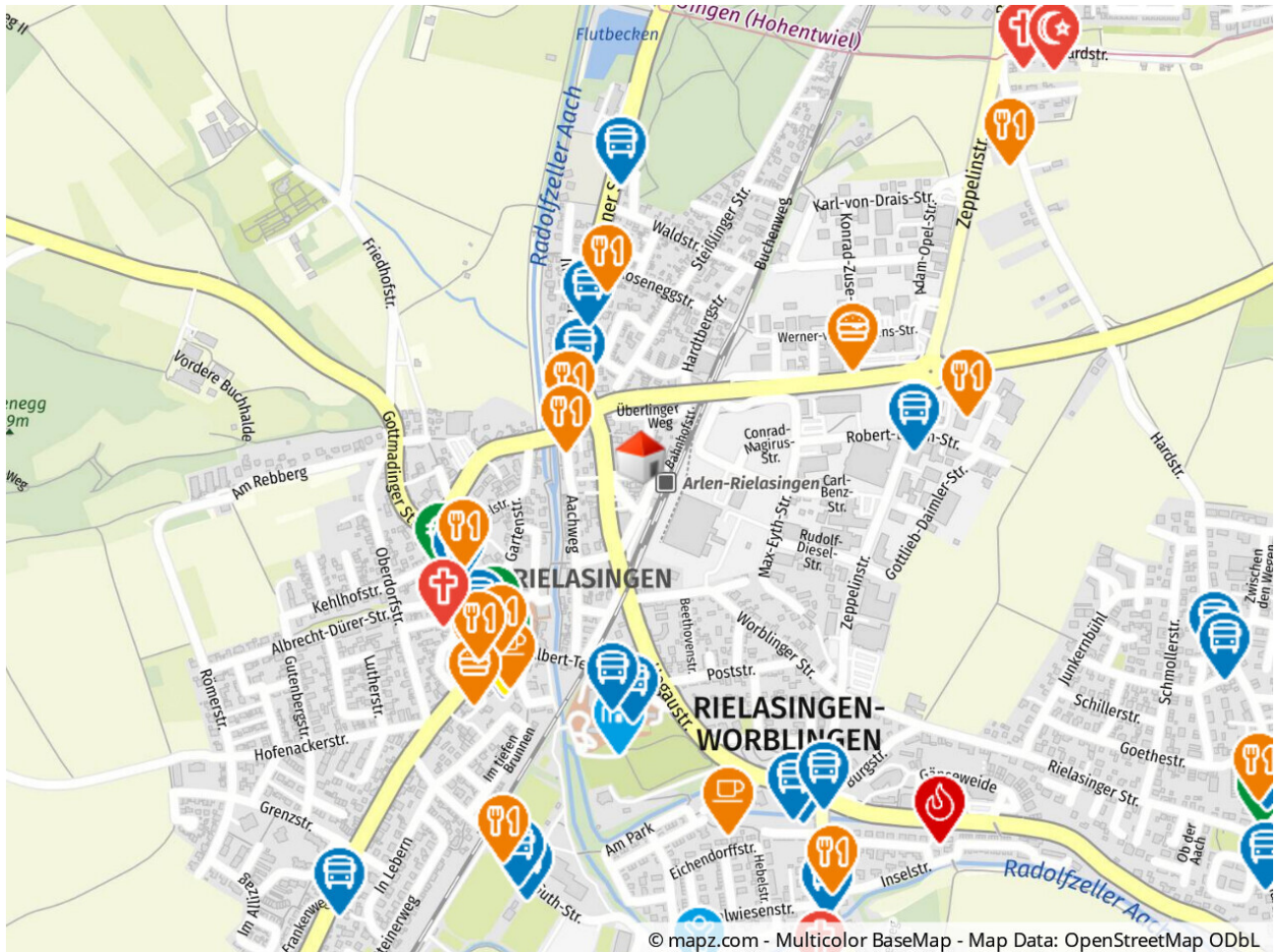


Ess-/Wohnbereich

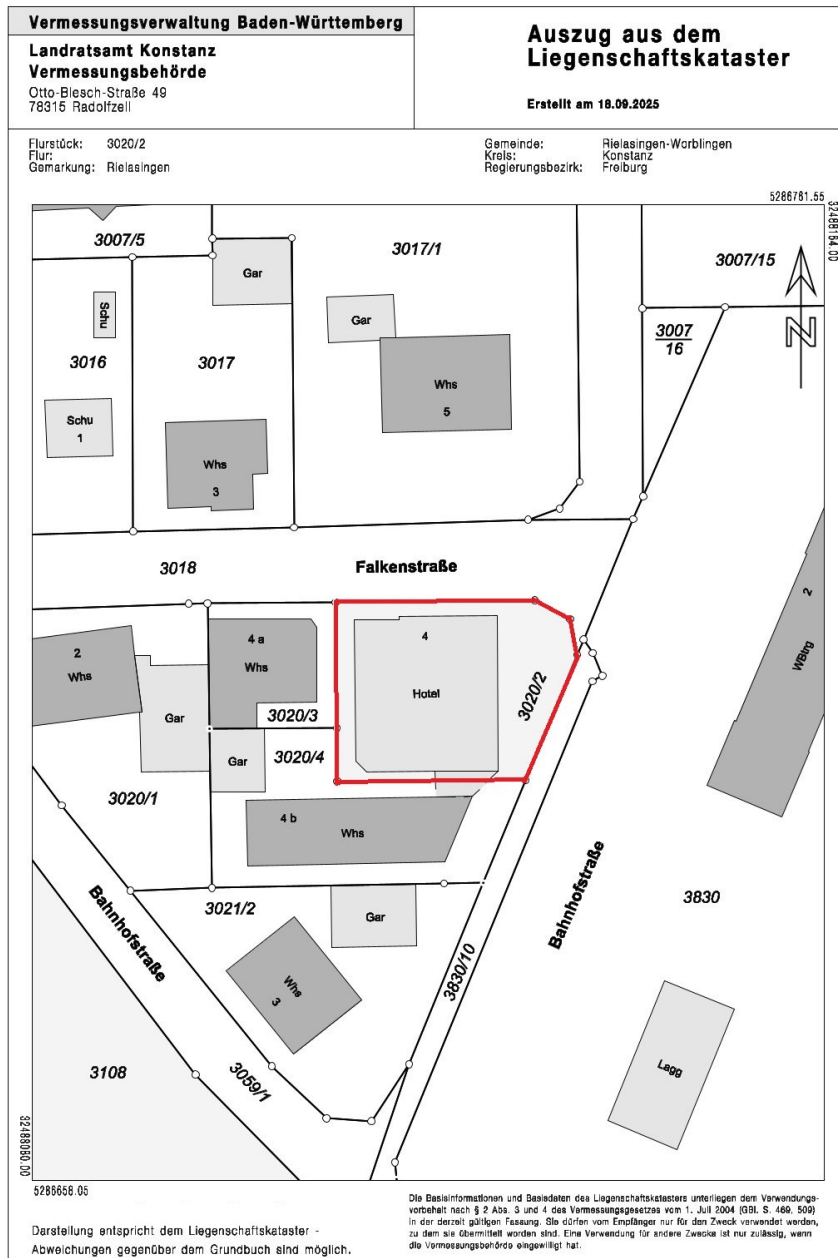


Aussenansicht

## Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

## Grundriss



Grundriss Wohnung



## Wohnflächenberechnung



Objekt: ETW Nr. 1  
Anschrift: Falkenstraße 4, in 78239 Rielasingen

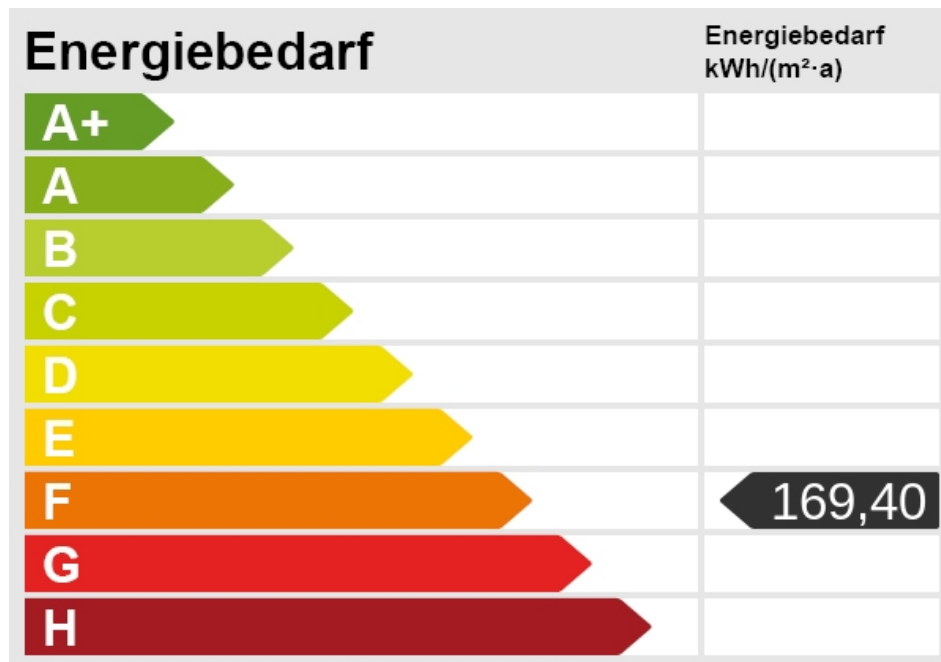
Objekt Nr. 879

| Zimmer     | Nutzung  |     | Wohnfläche |
|------------|----------|-----|------------|
| 1          | Zimmer 1 |     | 9,87 m2    |
| 2          | Zimmer 2 |     | 18,34 m2   |
| 3          | Schlafen |     | 16,61 m2   |
| 4          | Küche    |     | 8,41 m2    |
| 5          | Wohnen   |     | 35,71 m2   |
| 6          | Bad/WC   |     | 6,90 m2    |
| 7          | Flur     |     | 9,42 m2    |
| 1.Terrasse | Terrasse | 1/2 | 7,24 m2    |

**Gesamt 112,50 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](mailto:info@immobilienarnold.de)

Web: [www.immobilienarnold.de](http://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.