



Charmante Doppelhaushälfte mit großem Traumgrundstück in ruhiger Lage

Objekt: 968 • Litzelseestr. 7 • 78224 Singen
339.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	339.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Litzelseestr.
Hausnummer	7
PLZ	78224
Ort	Singen
Wohnfläche	ca. 111 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.033 m ²
ImmoNr	968
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Bauweise	Massiv
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1925
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	356,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	20.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2002
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H



Beschreibung

Ein Haus mit Charakter, Raum und selten großzügigem Grundstück – in ruhiger Lage von Singen-Friedingen wartet diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1925 auf neue Eigentümer mit Vision. Hier verbinden sich solide Bausubstanz, gewachsene Wohnatmosphäre und echtes Entwicklungspotenzial zu einer besonderen Gelegenheit.

Auf rund ca. 111 m² Wohnfläche (laut ursprünglicher Berechnung, nicht aktualisiert) verteilen sich fünf gut geschnittene Zimmer mit funktionaler und alltagstauglicher Raumaufteilung. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Die massive Bauweise vermittelt Stabilität und Beständigkeit – eine verlässliche Grundlage für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, teilweise jedoch renovierungsbedürftig. Ein sofortiger Einzug ist dennoch problemlos möglich. So können Veränderungen Schritt für Schritt erfolgen und das Haus nach und nach in ein ganz persönliches Zuhause verwandelt werden. Bereits erfolgte Investitionen schaffen eine solide Basis: Das Dach erhielt im Jahr 2000 neue Ziegel. 2002 wurden überwiegend Kunststofffenster eingebaut – lediglich zwei Fenster sind noch in Holz ausgeführt. Ebenfalls im Jahr 2002 wurde die Öl-Zentralheizung erneuert. Teile der Elektroinstallation sowie der Wasserleitungen wurden modernisiert. Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet. Unterschiedliche Bodenbeläge wie Laminat, Fliesen, Teppichboden und Parkett unterstreichen den gewachsenen Charakter der Immobilie und eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein absolutes Highlight – und in dieser Lage eine echte Seltenheit – ist das großzügige Grundstück mit 1.033 m² Fläche. Hier entstehen Freiräume, die heute kaum noch zu finden sind: spielende Kinder im Garten, entspannte Sommerabende auf der Terrasse, Platz für Hobbygärtner oder einfach Ruhe und Weite im eigenen Grün. Dieses Grundstück bietet nicht nur Fläche, sondern Lebensqualität. Das Haus ist unterkellert und verfügt über zusätzliche Abstell- und Nutzflächen. Ein Freiplatz steht ebenfalls zur Verfügung. Die Energieeffizienzklasse H weist auf energetisches Modernisierungspotenzial hin. Durch gezielte Maßnahmen lassen sich langfristig Energiekosten optimieren und staatliche Förderprogramme nutzen – eine attraktive Perspektive für Käufer, die Wert auf nachhaltige Weiterentwicklung legen. Eine aktuelle Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die angegebene Wohnfläche sowie die beigefügten Grundrisse basieren auf älteren Bauunterlagen. Zwischenzeitliche bauliche Änderungen können zu Abweichungen vom heutigen Ist-Zustand führen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf, Paare mit Gestaltungswunsch oder Käufer, die ein Haus mit Charakter und Substanz suchen. Eine seltene Gelegenheit für alle, die nicht nur eine Immobilie erwerben möchten, sondern ein Zuhause mit Zukunft.



Lage

Friedingen ist ein Ortsteil von Singen und bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das städtische Leben in Singen und eine malerische Umgebung. Die Infrastruktur deckt die Grundbedürfnisse ab, wobei Singen als nächstgelegene Stadt zusätzliche Dienstleistungen und Einrichtungen gewährt und mit dem Bus gut zu erreichen ist.

In Friedingen gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule, während weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium) in der nahegelegenen Stadt Singen zu finden sind. Für den täglichen Bedarf stehen ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei sowie eine Post- und eine Bankfiliale zur Verfügung.

Die Umgebung von Friedingen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Ausflüge in die Natur, insbesondere durch die Nähe zum Friedinger Schlössle, zum Hohentwiel und anderen Vulkanbergen des Hegaus. Zahlreiche Vereine bieten den Bewohnern verschiedene Sport- und Freizeitangebote.

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



Zimmer 1 EG



Badezimmer



Zimmer 2 EG



Zimmer 2 OG



Drohenaufnahme



Küche



Zimmer 1 OG



Vorraum



Zimmer 3 OG



Badezimmer



Außenansicht



Flur



Drohenaufnahme



Garten



Schopf



Außenansicht

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Grundriss



Anlage:

I. Berechnung der Wohn-bezw. Nutzfläche nach Din 283

<u>Erdgeschoß:</u>	<u>Wohnfläche/Nutzfläche</u>
a) <u>Wohnräume</u>	
Flur	5.89 x 1.80 = 10.60 qm
Wohnküche	4.14 x 4.915 = 20.35 qm
Zimmer	4.14 x 3.00 = 12.42 qm
W.C.	1.30 x 2.30 = 2.99 qm
Vorratsraum	1.30 x 2.75 = 3.58 qm
	49.94 qm
	abzügl. 3% Putz = 1.50 qm
	insgesamt = 48.44 qm 48.44 qm

b) <u>Nebenräume:</u>	
Wagenabstellraum	2.655 x 5.05 = 13.41 qm
Durchgang	1.34 x 3.165 = 4.24 qm
	17.65 qm
	abzügl. 3% Putz = 0.53 qm
	insgesamt = 17.12 qm 17.12 qm

<u>Obergeschoß:</u>	
Flur	1.45 x 3.465 + 1.05 x 2.485 = 7.63 qm
Bad u. W.C.	2.30 x 2.485 = 5.72 qm
Zimmer	4.24 x 4.14 = 17.55 qm
Zimmer	3.25 x 4.14 = 13.45 qm
Zimmer	4.455 x 4.14 = 18.44 qm
Balkon	$\frac{2.15 \times 3.80}{4} = 2.04 \text{ qm}$
	64.83 qm
	abzügl. 3% Putz = 1.94 qm
	insgesamt = 62.89 qm 62.89 qm
	Wohnfläche insgesamt = 111.33 qm
	Nutzfläche insgesamt = 17.12 qm

Wohnflächenberechnung

II. Berechnung des umbauten Raumes nach Din 277:

Keller: $(5.08 \times 9.05 + 1.95 \times 6.00 + 1.75 \times 4.875) \times 2.46 = 162.85 \text{ cbm}$
 $(2.90 \times 9.05) \times 1.08 = 28.34 \text{ cbm}$
 191.19 cbm

Erd-u.1. Obergeschoß:

$(8.05 \times 9.05 + 1.95 \times 6.57) \times 5.78 = 527.99 \text{ cbm}$
 $+ (1.75 \times 4.72) \times 3.98$

Dachgeschoß:

$8.05 \times 9.05 \times 2.85 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = 34.60 \text{ cbm}$
 753.78 cbm

insgesamt umbauter Raum = 754.00 cbm
 =====

III. Berechnung der Baukosten nach umbautem Raum gem. Din 276:

Gebäude: 754 cbm à DM 80.00 = DM 60'320.00
Keller, Kellerabgang, Hauseingang = DM 2'680.00
 Baukosten insges. DM 63'000.00
 =====

Friedigen im Juli 1960

Der Bauherr:

Günther Wöhl

DER BAULEITER: *m.*

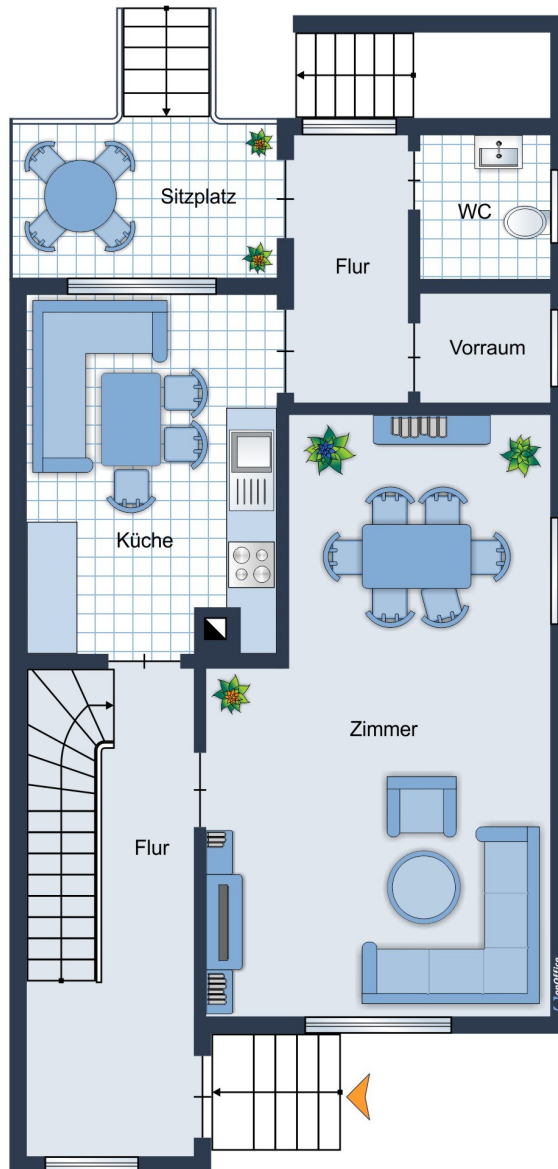
Der Planfertiger:

SIEGFRIED HOSSBACH
 ARCHITEKT U. BAUING.
 SINGEN / HOHENTWIEL
Hossbach

Der Bauleiter:

Günther Wöhl

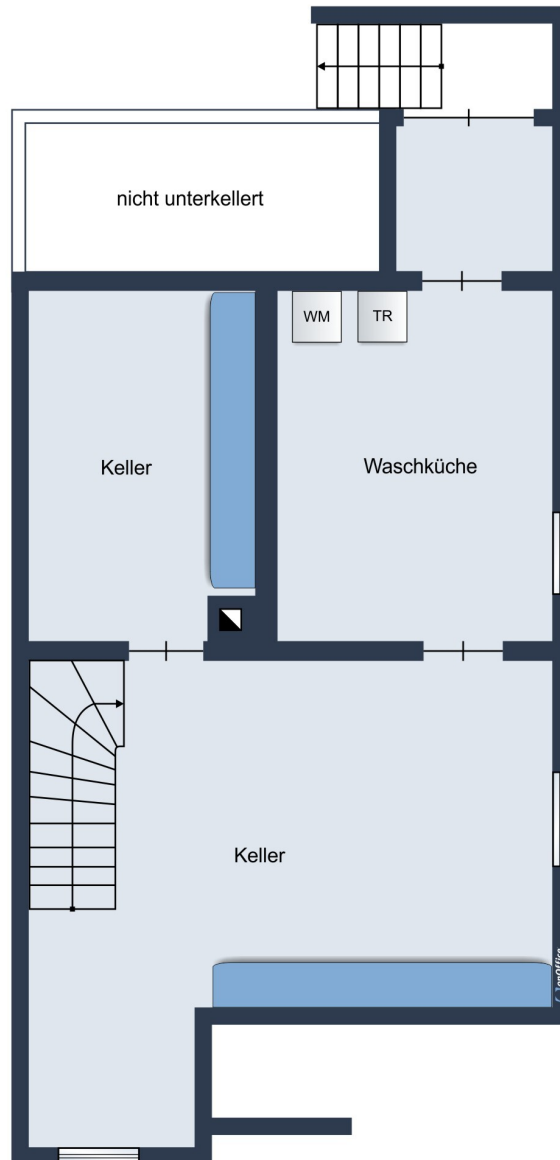
Wohnflächenberechnung



Grundriss Erdgeschoss

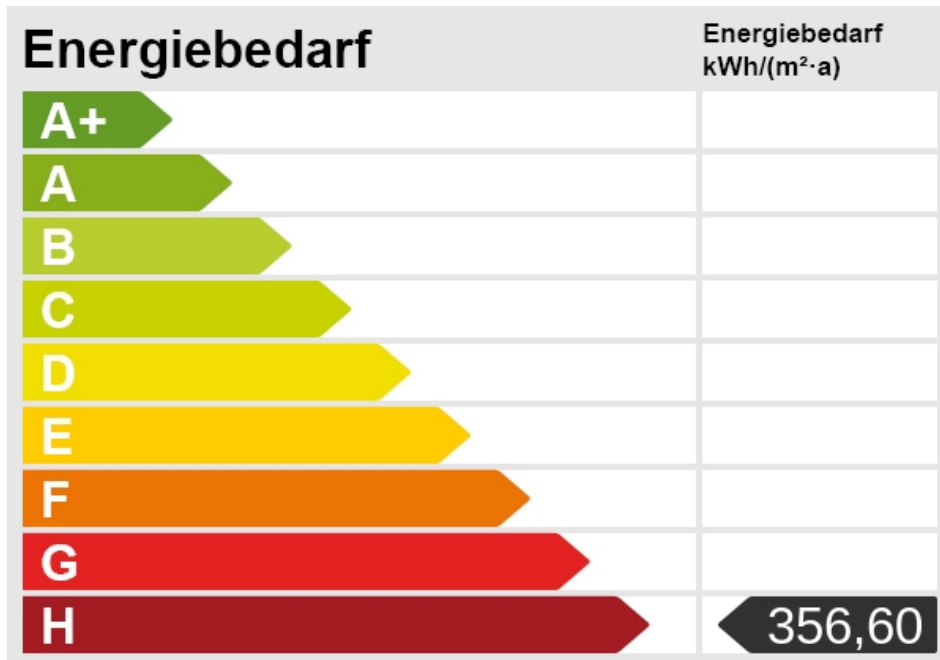


Grundriss Obergeschoss



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.