



# Viel Platz, viel Licht, viel Lebensqualität – stilvolle Wohnung mit Eckbalkon

Objekt: 1026 • 78333 Stockach  
299.000,00 €





## Daten im Überblick

|                            |                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 299.000,00 €                                  |
| Außen-Provision            | 3,57 % inkl. ges. MwSt.                       |
| Objektart                  | Wohnung                                       |
| Objekttyp                  | Etagenwohnung                                 |
| Nutzungsart                | Wohnen                                        |
| Vermarktungsart            | Kauf                                          |
| Straße                     |                                               |
| Hausnummer                 |                                               |
| PLZ                        | 78333                                         |
| Ort                        | Stockach                                      |
| Wohnfläche                 | ca. 118 m <sup>2</sup>                        |
| Anzahl Zimmer              | 3,5                                           |
| Anzahl Schlafzimmer        | 2                                             |
| Anzahl Badezimmer          | 1                                             |
| Anzahl sep. WC             | 1                                             |
| ImmoNr                     | 1026                                          |
| Befeuerung                 | Öl, Solar                                     |
| Heizungsart                | Zentralheizung (Öl)                           |
| Stellplätze                | 2 Freiplätze<br>1 Garage à 20.000,00 € (Kauf) |
| Balkon                     | Ja                                            |
| Küche                      | Einbauküche                                   |
| Baujahr                    | 1974                                          |
| Zustand                    | Gepflegt                                      |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis                             |
| Endenergieverbrauch        | 97 kWh/(m <sup>2</sup> a)                     |
| Energieausweis gültig bis  | 09.11.2028                                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1974                                          |
| wesentlicher Energieträger | Öl                                            |
| Energieeffizienzklasse     | C                                             |



## Beschreibung

Entdecken Sie diese gepflegte und umfassend modernisierte Etagenwohnung, die mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und ein hohes Maß an Wohnkomfort vereint. Das im Jahr 1974 errichtete Gebäude überzeugt durch solide Bauweise und eine gewachsene Wohnstruktur.

Die Wohnung wurde vor rund zehn Jahren umfassend modernisiert – Decken, Böden sowie das Badezimmer wurden erneuert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen, sehr gepflegten Zustand. Helle Bodenbeläge in Kombination mit geschmackvollen Fliesen schaffen eine moderne, wohnliche Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Ein stilvoll integrierter Ethanol-Ofen sorgt hier für eine besondere Wohnatmosphäre und schafft ein behagliches Ambiente – gerade in den kühleren Monaten ein echtes Highlight mit Wohlfühlcharakter. Die Kombination aus moderner Gestaltung und gemütlicher Akzentuierung verleiht dem Raum eine hochwertige Ausstrahlung. Das Badezimmer überzeugt mit klarer Linienführung und hochwertiger Ausführung. Neben Fenster, Badewanne und separater Dusche verfügt es über eine moderne, ebenerdige Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung. Besonders angenehm ist die integrierte Fußbodenheizung, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Bad und bietet praktische Alltagstauglichkeit. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Die hochwertige Einbauküche ist funktional durchdacht und bietet großzügige Arbeitsflächen sowie moderne Einbaugeräte. Von der Küche, vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer gelangen Sie auf den außergewöhnlich großen, umlaufenden Eckbalkon. Mit drei separaten Zugängen entsteht ein offenes Wohngefühl mit fließendem Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Elektrische Rollläden unterstreichen den modernen Standard. Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Ölheizung, die im Jahr 2014 erneuert wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Solaranlage und ergänzt das energetische Konzept sinnvoll. Auch im Bereich Parken überzeugt diese Immobilie: Zur Wohnung gehört eine sehr großzügige Garage, vor der zusätzlich zwei weitere Fahrzeuge Platz finden. Ein eigener Kellerraum sorgt für weiteren Stauraum. Der Kaufpreis der Wohnung liegt bei 299.000 €, ein Garagenstellplatz kann für 20.000 € zusätzlich erworben werden, sodass sich ein Gesamtpreis von 319.000 € ergibt. Die Wohnung ist nach Absprache verfügbar und eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf Großzügigkeit, Modernisierungsqualität und besondere Wohnakzente legen.

Hier verbinden sich Substanz, Komfort und Atmosphäre zu einem stimmigen Gesamtpaket – eine Immobilie, die nicht nur überzeugt, sondern begeistert.



## Lage

Der Ortsteil Windegg gehört zur Stadt Stockach und liegt in ruhiger, naturnaher Umgebung. Die Stockacher Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung.

Durch die gute Anbindung an die A98 und die Nähe zur A81 sind auch Singen, Konstanz und die Bodenseeregion schnell erreichbar. Ein Bahnanschluss in Stockach sorgt zusätzlich für flexible Mobilität.

Windegg verbindet somit entspanntes Wohnen im Grünen mit der unmittelbaren Nähe zur städtischen Infrastruktur.

## 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

- Ca. 118 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche
- 3,5 gut geschnittene Zimmer
- Umlaufender, sehr großer Eckbalkon mit 3 Zugängen (Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer)
- Hochwertige Einbauküche
- Modernisiertes Badezimmer mit Fenster
- Ebenerdige Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung
- Badewanne zusätzlich zur Dusche
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad



- Elektrische Rollläden
- Stilvoller Ethanol-Ofen im Wohnzimmer
- Öl-Zentralheizung (2014 erneuert)
- Solarunterstützung für Warmwasser
- Sehr große Garage
- Zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage
- Eigener Kellerraum
- Wohnung vor ca. 10 Jahren umfassend modernisiert (Decken, Böden, Bad)
- Hochwertige Laminat- und Fliesenböden

## Impressionen



Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit stilvollem Ethanol-Ofen und Balkonzugang



Ess-/Küchenbereich



Modernes Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und Fußbodenheizung



Offener Küchen- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche



Großzügiger Eckbalkon mit Weitblick – drei Zugänge für maximalen Wohnkomfort



Küchenbereich



Helles Kinder- oder Arbeitszimmer mit angenehmer Raumgröße



seperates WC



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Großzügiger Eingangsbereich mit durchdachter Raumaufteilung



Detail Küche



Naturnahe Lage mit guter Anbindung – Blick bis Stockach

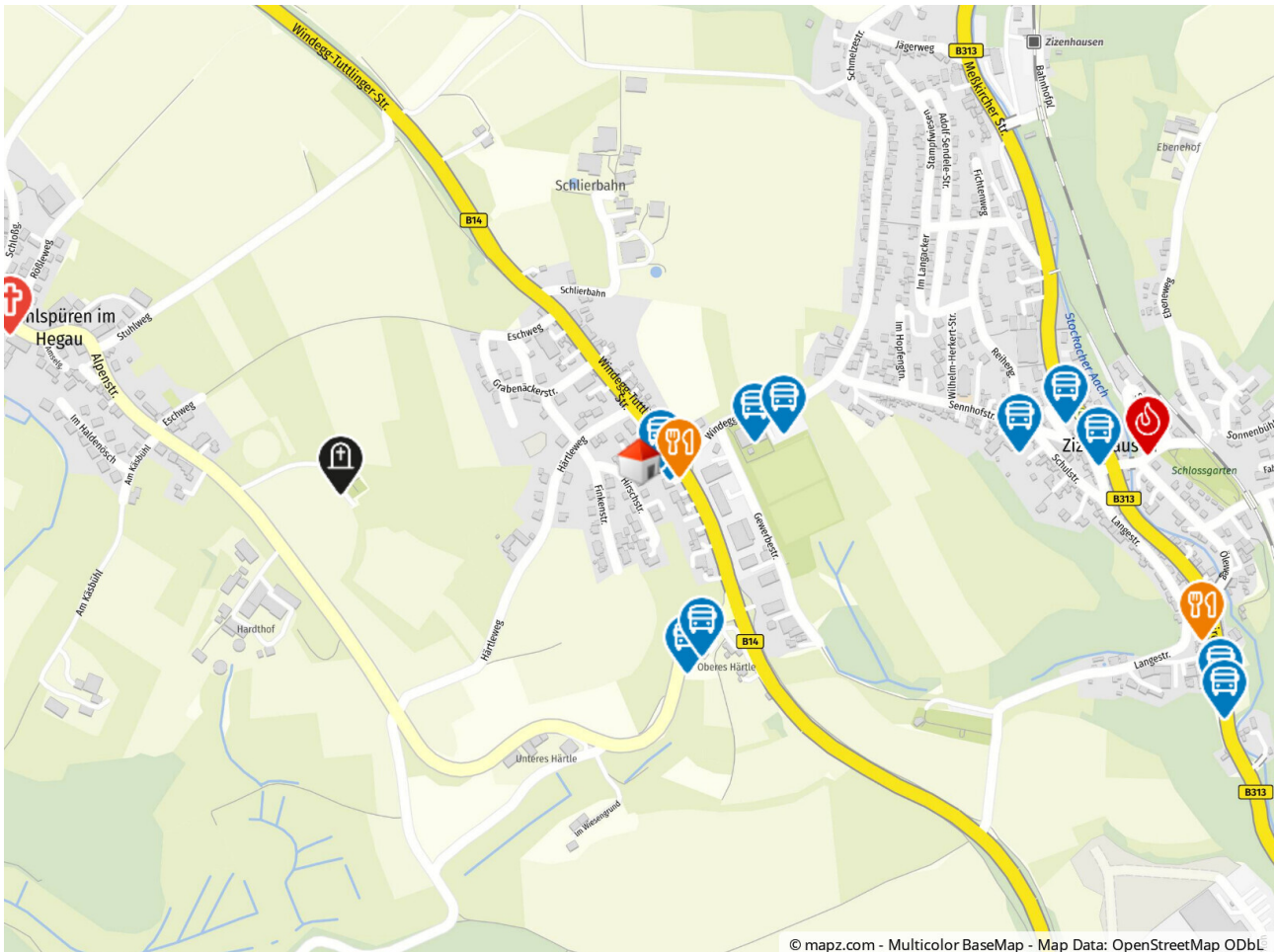


Großzügige Garage mit zwei zusätzlichen Stellplätzen

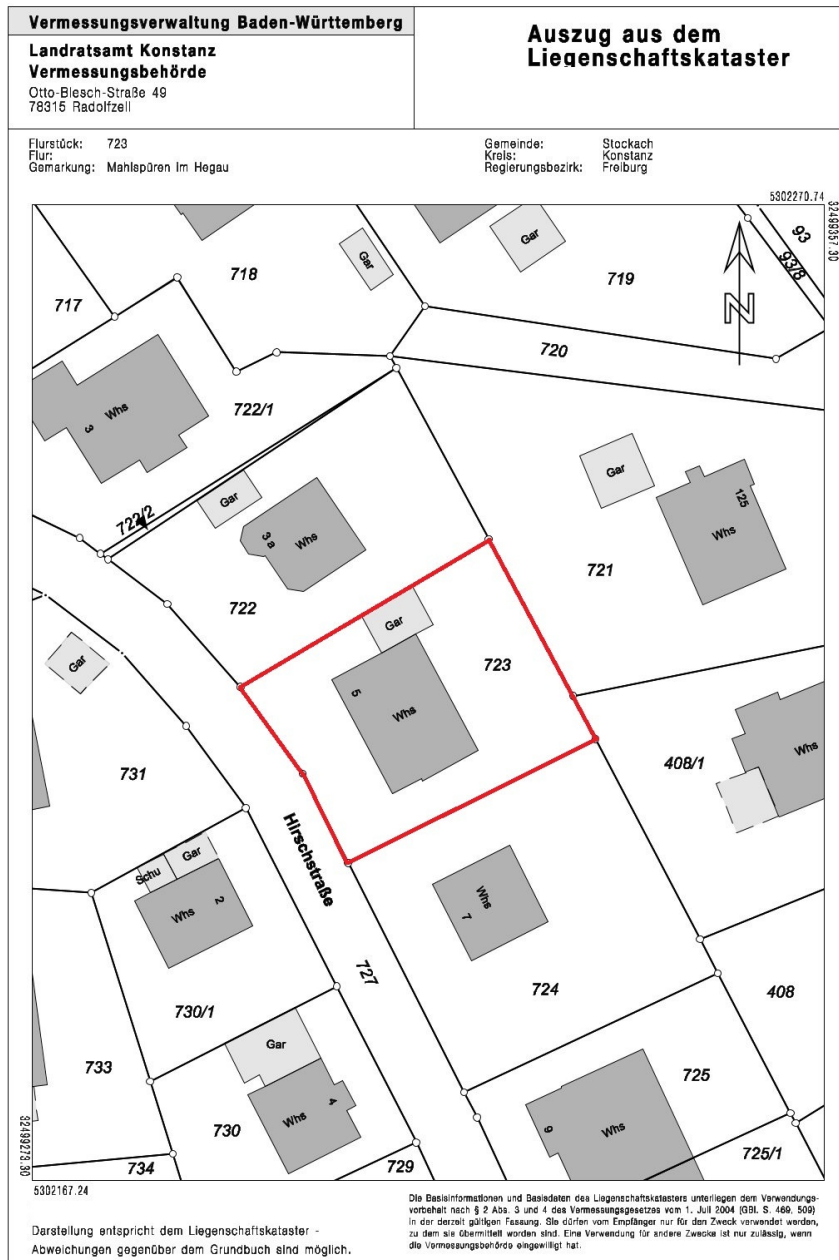


Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

## Lageplan



Geolgyzer Kartenausschnitt



Lageplan

## Grundriss

### Erdgeschoß:

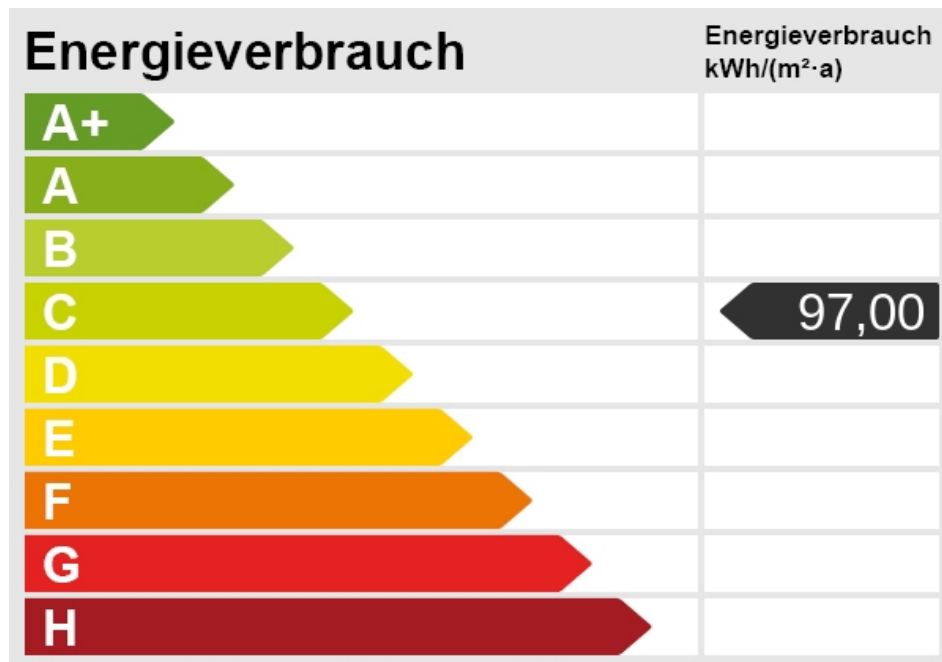
|                   |                  |               |          |                             |                       |
|-------------------|------------------|---------------|----------|-----------------------------|-----------------------|
| Wohnzimmer:       | 4,35 x 5,94 =    | 25,82         | - 0,86 = | 27,95 m <sup>2</sup>        |                       |
| Altenzimmer       | 4,25 x 4,40 =    | 18,70         | - 0,56 = | 18,14 m <sup>2</sup>        |                       |
| Kinderzimmer      | 3,94 x 4,40 =    | 17,33         | - 0,52 = | 16,81 m <sup>2</sup>        |                       |
| Küche:            | 2,80 x 3,24 =    | 9,07          | - 0,27 = | 3,80 m <sup>2</sup>         |                       |
| Esszimmer:        | 3,90 x 3,24 =    | 12,64         | - 0,33 = | 12,25 m <sup>2</sup>        |                       |
| Bad:              | 2,60 x 2,84 =    | 7,36          | - 0,22 = | 7,16 m <sup>2</sup>         |                       |
| W.C.:             | 1,00 x 2,84 =    | 2,84          | - 0,09 = | 2,75 m <sup>2</sup>         |                       |
| Flur:             | 2,00 x 1,30 =    | 3,00          | - 0,09 = | 2,91 m <sup>2</sup>         |                       |
| +                 | 3,70 x 1,90 =    | 7,03          | - 0,21 = | 8,38 m <sup>2</sup>         |                       |
| Balkon:           | 8,60 x 1,50/2 =  | 6,45          | - 0,19 = | 6,25 m <sup>2</sup>         |                       |
| Balkon:           | 10,80 x 1,60/2 = | 8,64          | - 0,26 = | 8,38 m <sup>2</sup>         |                       |
|                   |                  | <u>121,09</u> | - 3,65 = | <u>118,24 m<sup>2</sup></u> |                       |
| Reine Wohnfläche: |                  |               |          |                             | 118,24 m <sup>2</sup> |

### Wohnflächenberechnung



Grundriss Wohnung

## 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.