



Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten

Objekt: 1034 • 78269 Volkertshausen
269.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	269.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78269
Ort	Volkertshausen
Wohnfläche	ca. 78 m ²
Nutzfläche	ca. 67 m ²
Gesamtfläche	ca. 145 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 398 m ²
ImmoNr	1034
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Bauweise	Massiv
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1890
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	345,9 kWh/(m ² a)
Baujahr lt. Energieausweis	1890
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H



Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1890 verbindet den Charme eines historischen Wohnhauses mit einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 78 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die sowohl Paaren, kleinen Familien als auch Kapitalanlegern attraktive Perspektiven bieten. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein Dachgeschoss mit ca. 59,87 m² Nutzfläche, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und zusätzlichen Raum für Hobby, Homeoffice, Freizeit oder großzügige Abstellmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie erzielt derzeit eine Jahreskaltmiete von 11.400 € und eignet sich somit sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch für Käufer, die eine spätere Eigennutzung in Betracht ziehen. Eine spätere Eigennutzung ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen grundsätzlich möglich. Der durchdachte Grundriss mit drei Schlafzimmern bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Helle Räume sowie Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Linoleum schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsideen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige und sonnige Garten mit überdachter Terrasse. Ob entspannte Stunden im Freien, ein Gemüsegarten, Spielflächen für Kinder oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden – hier genießen Sie ein Maß an Freiraum, das heute nur noch selten zu finden ist.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Dach wurde im Jahr 1995 saniert, die Öl-Zentralheizung im Jahr 2000 erneuert. Der Außenputz wurde 2003 modernisiert. Die Kunststofffenster wurden im Laufe der Jahre schrittweise ausgetauscht. Im Erdgeschoss erfolgte 2010 eine Modernisierung der Wand- und Bodenbeläge. Zudem wurden im Badezimmer die Wasserleitungen erneuert. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet ihren zukünftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten, eigene Wohnideen Schritt für Schritt umzusetzen. Ob als Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim – diese charmante Doppelhaushälfte überzeugt mit ihrem großzügigen Garten, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einem zusätzlichen Dachgeschoss mit ca. 59,87 m² Nutzfläche und ihrem attraktiven Platzangebot in Volkertshausen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorstellen zu dürfen.



Sonstige Angaben

Die ausgewiesene Wohnfläche basiert auf einem aktuellen Aufmaß nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Für das Dachgeschoss konnten aufgrund fehlender Bauakten keine behördlichen Unterlagen oder Genehmigungsnachweise eingesehen werden. Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach dem vorhandenen Ausbauzustand; eine baurechtliche Prüfung des Dachgeschosses war nicht Gegenstand der Berechnung.

Lage

Volkertshausen liegt nördlich des Bodensees, mitten im schönen Hegau und an der Radolfzeller Ach. Die Gemeinde grenzt im Norden an die Stadt Ach, im Osten an Steißlingen, im Süden an die Stadt Singen und im Westen an Mühlhausen-Ehingen. Volkertshausen ist ein familienfreundlicher Ort mit Kindergarten, Grundschule und vielen kulturellen Angeboten. Auch Apotheke, Arzt, Postfiliale sowie ein großer Lebensmittelmarkt, eine Metzgerei und zwei Bäckereien sind vorhanden. Volkertshausen ist außerdem an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, so ist beispielsweise die ca. 9 km entfernte Stadt Singen gut zu erreichen.

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.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Impressionen



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Badezimmer



Eingangsbereich



Essbereich



Küche und Essbereich



Terrasse



Zimmer im Dachgeschoss



Dachgeschoss



großzügiger Gartenbereich



Garten

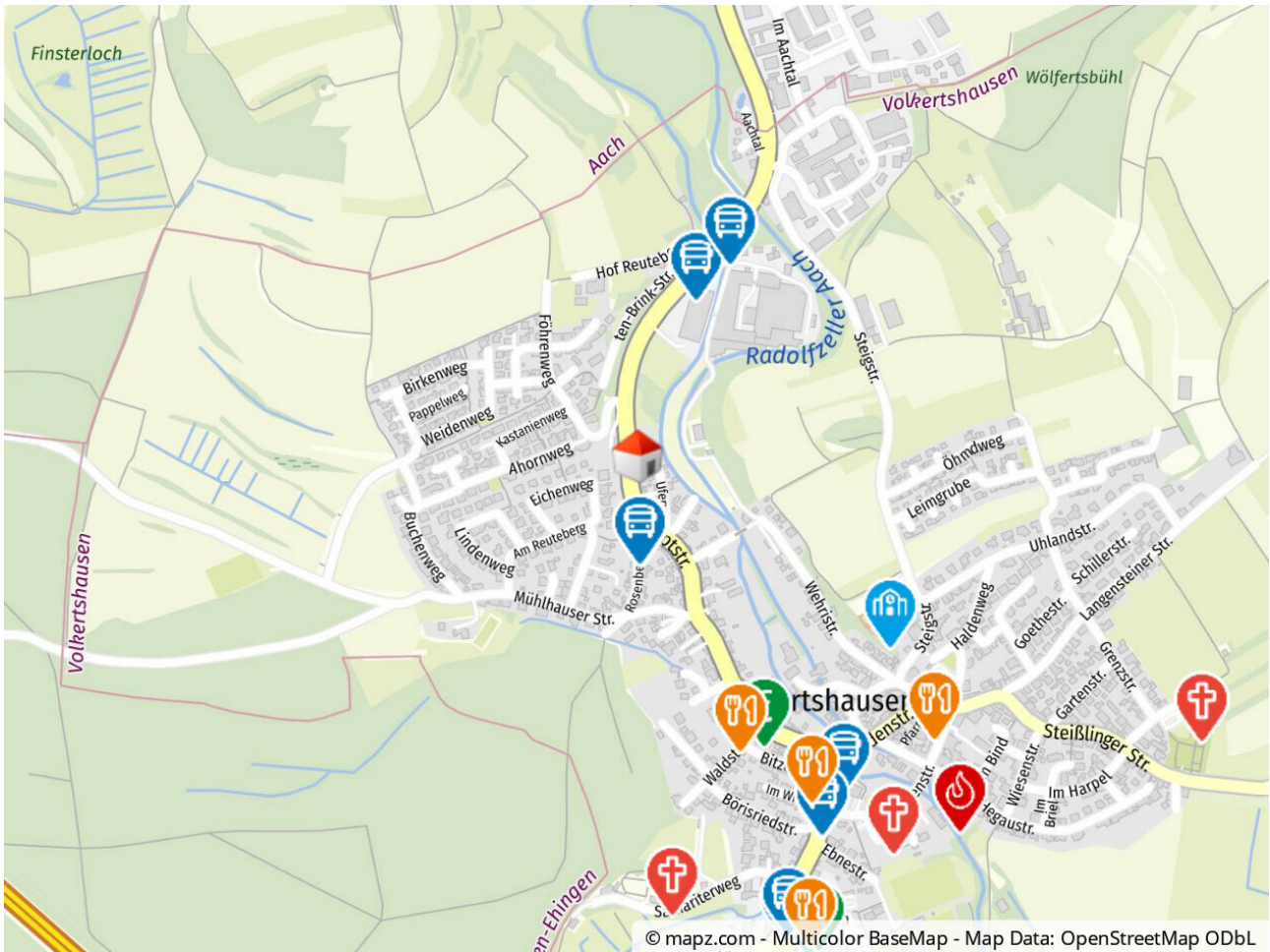


Außenaufnahme

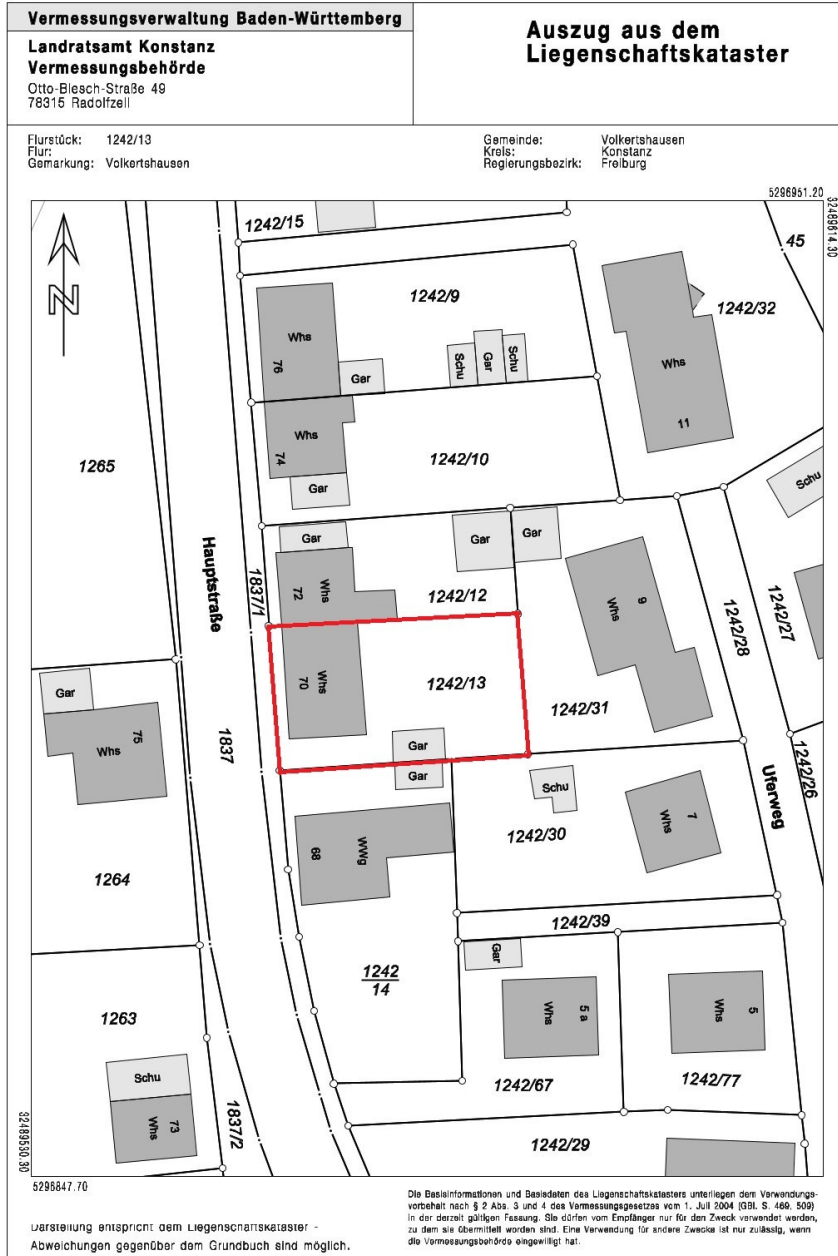


Außenaufnahmen

Lageplan

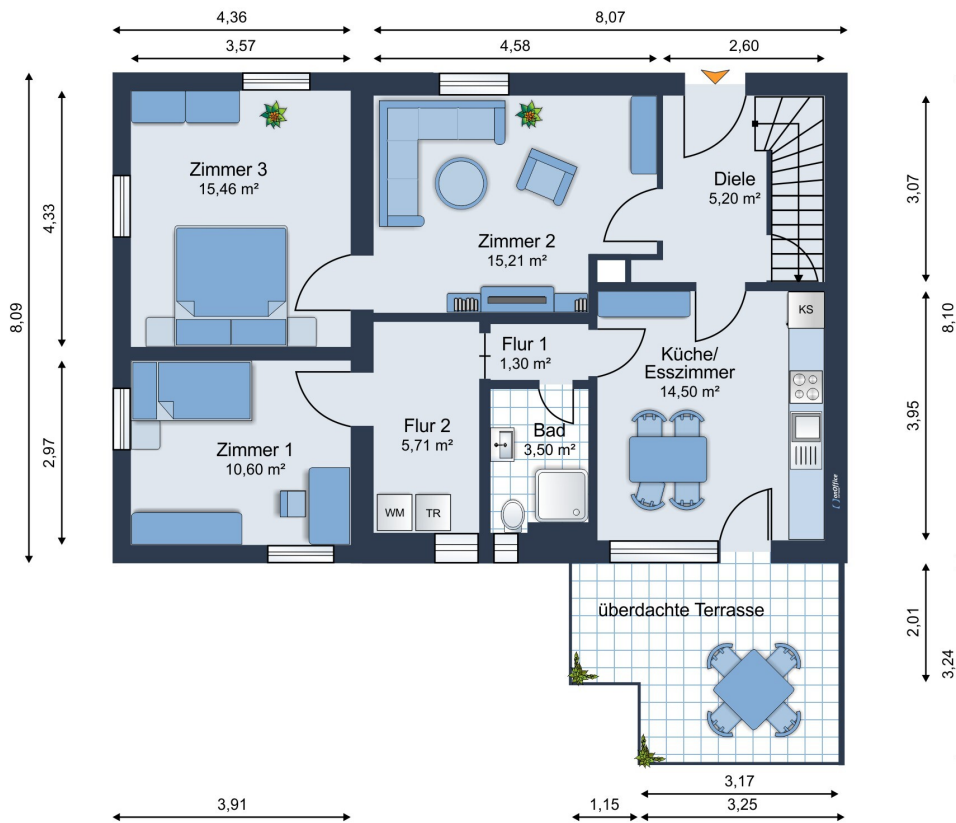


Geolyzer Kartenausschnitt

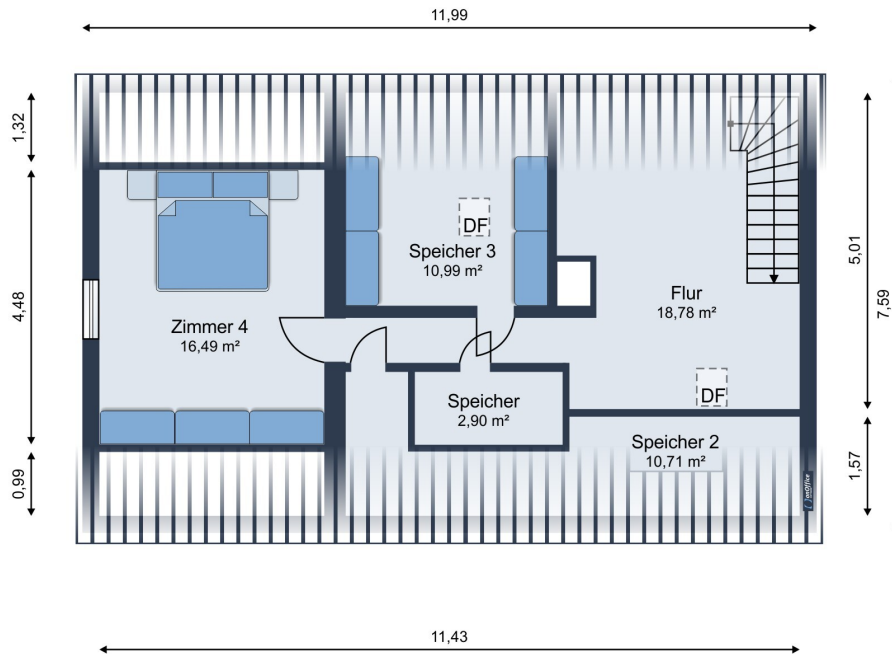


Lageplan

Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Objekt: Hauptstr. 70 - 78269 Volkertshausen

Wohn- Nutzflächenberechnung

Hinweis: Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WbFV) 2003.
Bitte prüfen Sie die Unterlagen auf Vollständigkeit.

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
UG					
1	N	Heizung		1,70 m x 2,73 m	4,64 m ²
2	N	Kellerflur		1,78 m x 0,41 m + 0,94 m x 1,34 m + (0,94 m + 0,69 m) / 2 x 0,21 m + (0,69 m + 0,83 m) / 2 x 0,33 m + (0,83 m + 0,81 m) / 2 x 0,44 m	2,77 m ²
Summe Wohnfläche UG					0,00 m²
Summe Nutzfläche UG					7,41 m²
EG					
3	W	Diele		2,22 m x 0,36 m + 1,69 m x 1,81 m + 1,49 m x 0,90 m	5,20 m ²
4	W	Küche/Esszimmer		3,67 m x 3,95 m	14,50 m ²
5	W	Flur 1		1,46 m x 0,89 m	1,30 m ²
6	W	Flur 2		1,67 m x 3,42 m	5,71 m ²
7	W	Bad		0,60 m x 0,21 m + 1,63 m x 2,07 m	3,50 m ²
8	W	Zimmer 1		3,57 m x 2,97 m	10,60 m ²
9	W	Zimmer 2		3,47 m x 0,90 m + 4,58 m x 2,64 m	15,21 m ²
10	W	Zimmer 3		3,57 m x 4,33 m	15,46 m ²
11	W	Terrasse überdacht*		3,17 m x 1,24 m + 4,33 m x 2,01 m x 0,50	6,32 m ²
Summe Wohnfläche EG					77,80 m²
DG					
12	N	Speicher 1		2,44 m x 1,19 m	2,90 m ²
13	N	Speicher 2		7,34 m x 0,98 m + 1,00 m x 0,59 m + 3,75 m x 0,59 m + 1,00 m x 0,71 m	10,71 m ²
14	N	Speicher 3		3,32 m x 3,31 m	10,99 m ²
15	N	Flur		3,75 m x 0,75 m + 7,54 m x 0,76 m + 3,28 m x 0,58 m + 2,25 m x 0,07 m + 0,84 m x 0,07 m + 2,25 m x 0,38 m + 2,93 m x 2,48 m	18,78 m ²
16	N	Zimmer 4		3,68 m x 4,48 m	16,49 m ²
Summe Wohnfläche DG					0,00 m²
Summe Nutzfläche DG					59,87 m²

Wohnflächenberechnung



Objekt: Hauptstr. 70 - 78269 Volkertshausen

Summe Wohnfläche	77,80 m ²
Summe Nutzfläche	67,28 m ²

voll berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Rauteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wandflächen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Rauteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1,00 m und weniger als 2,00 m.

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Rauteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

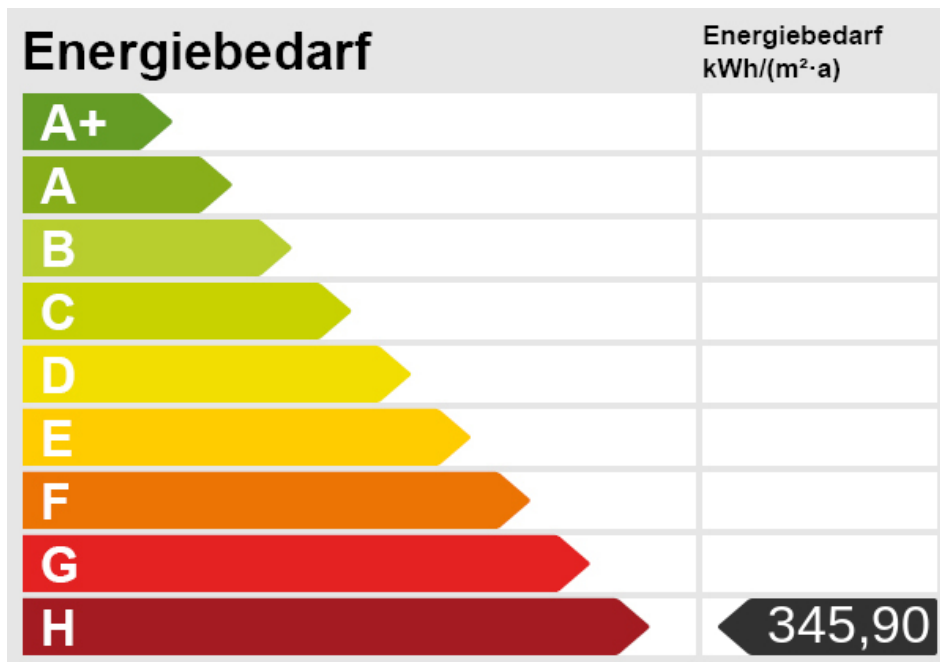
* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte
berechnet werden:

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizbar

W Wohnfläche
G Gewerbelläche
N Nutzfläche
V Verkehrsfläche

Wohnflächenberchnung

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.