



Helle Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen & Tiefgaragenstellplatz

Objekt: 1070 • 78244 Gottmadingen
199.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	199.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78244
Ort	Gottmadingen
Wohnfläche	ca. 68 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1070
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1991
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	128 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.03.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1991
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Diese Dachgeschosswohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, eine helle Wohnatmosphäre und seltenes Entwicklungspotenzial. Auf rund 68 m² Wohnfläche erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, zwei Balkone sowie eine attraktive Ausbaureserve im darüberliegenden Speicher.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit einer freundlichen, lichtdurchfluteten Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf einen der beiden Balkone, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der zweite Balkon ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Kinderzimmer aus zugänglich und bietet einen weiteren geschützten Rückzugsort. Die beiden Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und passen sich unterschiedlichen Lebenssituationen ideal an. Das Tageslichtbad fügt sich harmonisch in den durchdachten Grundriss ein und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die im Jahr 2021 erneuerten Kunststofffenster mit moderner 3-fach-Verglasung, die zu einem angenehmen Wohnklima und einer guten Energieeffizienz beitragen. Darüber hinaus wurde die Zentralheizung der Wohnanlage im Jahr 2025 erneuert und stellt damit eine wichtige Investition in die Zukunft sowie in die nachhaltige Werterhaltung der Immobilie dar. Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen Zustand und bietet eine solide Grundlage, um sie mit überschaubarem Modernisierungsaufwand nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Insbesondere die Erneuerung der Bodenbeläge sowie Malerarbeiten bieten die Möglichkeit, ein modernes und individuelles Wohnambiente zu schaffen. Ein Kellerraum bietet praktischen Stauraum. Der bereits im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz ermöglicht komfortables und witterungsgeschütztes Parken und rundet dieses attraktive Angebot ideal ab. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die ruhige Wohnlage, die kleine Hausgemeinschaft, die beiden Balkone sowie das attraktive Ausbaupotenzial machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Gottmadinger Immobilienmarkt.

Ob als neues Zuhause oder langfristige Kapitalanlage – diese Dachgeschosswohnung verbindet eine attraktive Wohnlage, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und interessantes Entwicklungspotenzial zu einem Angebot mit viel Zukunftsperspektive. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie.



Lage

Die aufstrebende Gemeinde Gottmadingen mit ihren Ortsteilen Bietingen, Ebringen und Randegg befindet sich am westlichen Rand der einmaligen Vulkanlandschaft Hegau. Direkt an der Schweizer Grenze gelegen und mit guter Verkehrsanbindung durch Bus und Bahn besitzt Gottmadingen eine gute Ausgangslage. Schulen, Kindergärten und diverse Einkaufsmöglichkeiten sorgen für eine gute Infrastruktur. Auch zur Freizeitgestaltung hat Gottmadingen einiges zu bieten. Sei es das herrliche Höhenfreibad oder die zahlreichen Vereine. Hier ist für jeden das Richtige dabei.

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



Wohnzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Flur



Balkon



Balkon

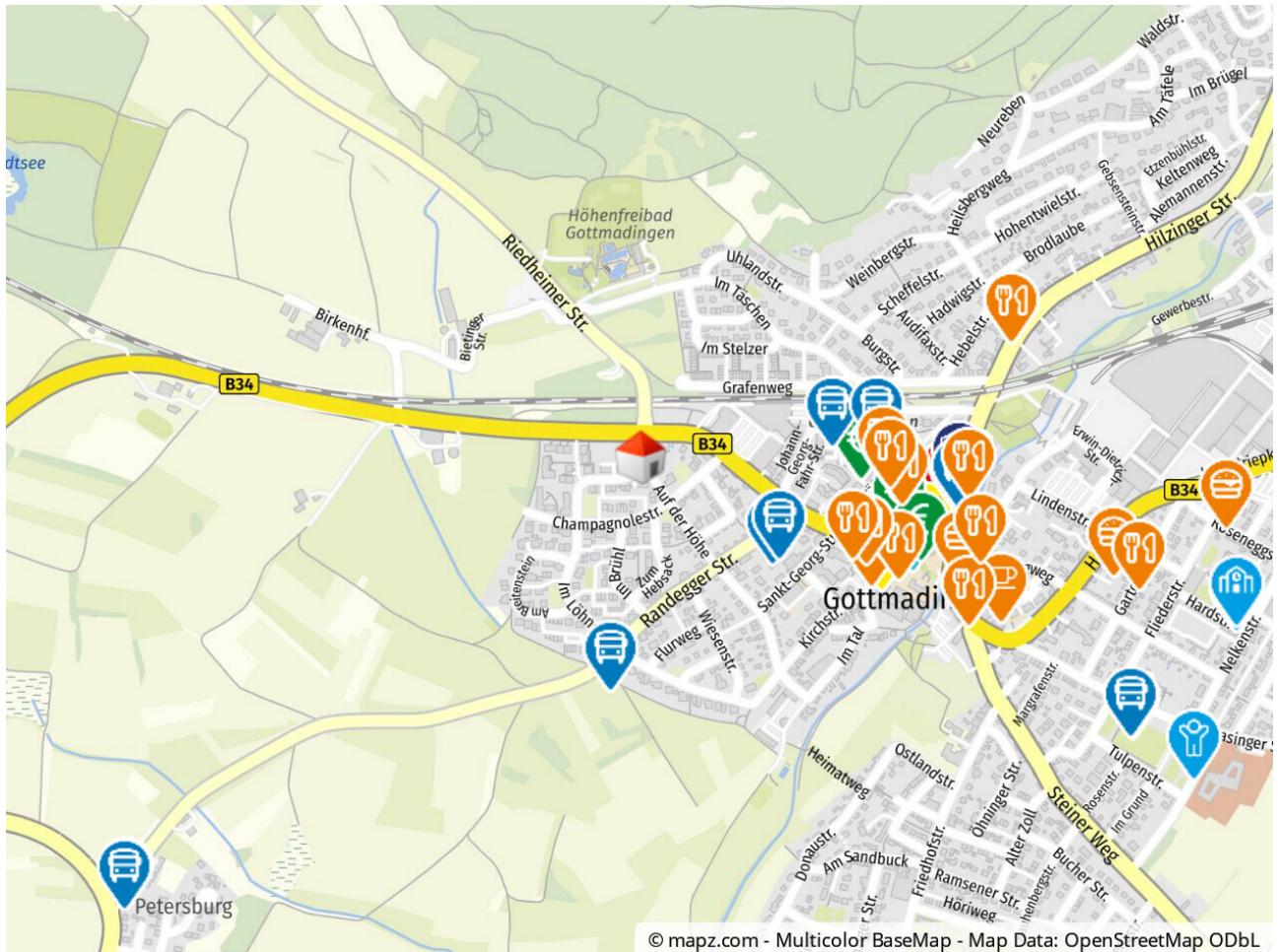


Hauseingang



Außenansicht

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan

Grundriss

DG.: Wohnung 9:

Bad:

$$\frac{2.26 \times 1.50}{2} =$$

Eltern:

$$2.26 \times 1.385 = 4.83 \text{ qm}$$

$$\frac{3.51 \times 1.50}{2} =$$

Flur:

$$3.51 \times 2.51 =$$

$$1.01 \times 0.625 = 12.07 \text{ qm}$$

Kind:

$$1.635 \times 0.625 =$$

$$4.01 \times 1.51 = 7.08 \text{ qm}$$

Küche:

$$3.635 \times 2.635 =$$

$$1.76 \times 0.50 = 10.46 \text{ qm}$$

$$\frac{2.30 \times 0.55}{2} =$$

Wohnen:

$$0.75 \times 0.55 =$$

$$3.635 \times 2.96 =$$

$$\frac{0.40 \times 0.40}{2} = 11.72 \text{ qm}$$

$$\frac{2.65 \times 0.55}{2} =$$

$$0.60 \times 0.55 =$$

$$4.585 \times 4.01 =$$

$$0.55 \times 0.55 =$$

$$\frac{0.70 \times 0.40}{2} =$$

Balkon:

$$0.70 \times 0.40 = 19.02 \text{ qm}$$

$$\frac{2.80 \times 1.40}{4} =$$

$$\frac{2.80 \times 1.55}{2} =$$

$$2.80 \times 1.40 = 3.15 \text{ qm}$$

Balkon:

$$\frac{4.00 \times 1.00}{2} =$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$\frac{4.00 \times 1.00}{2} =$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

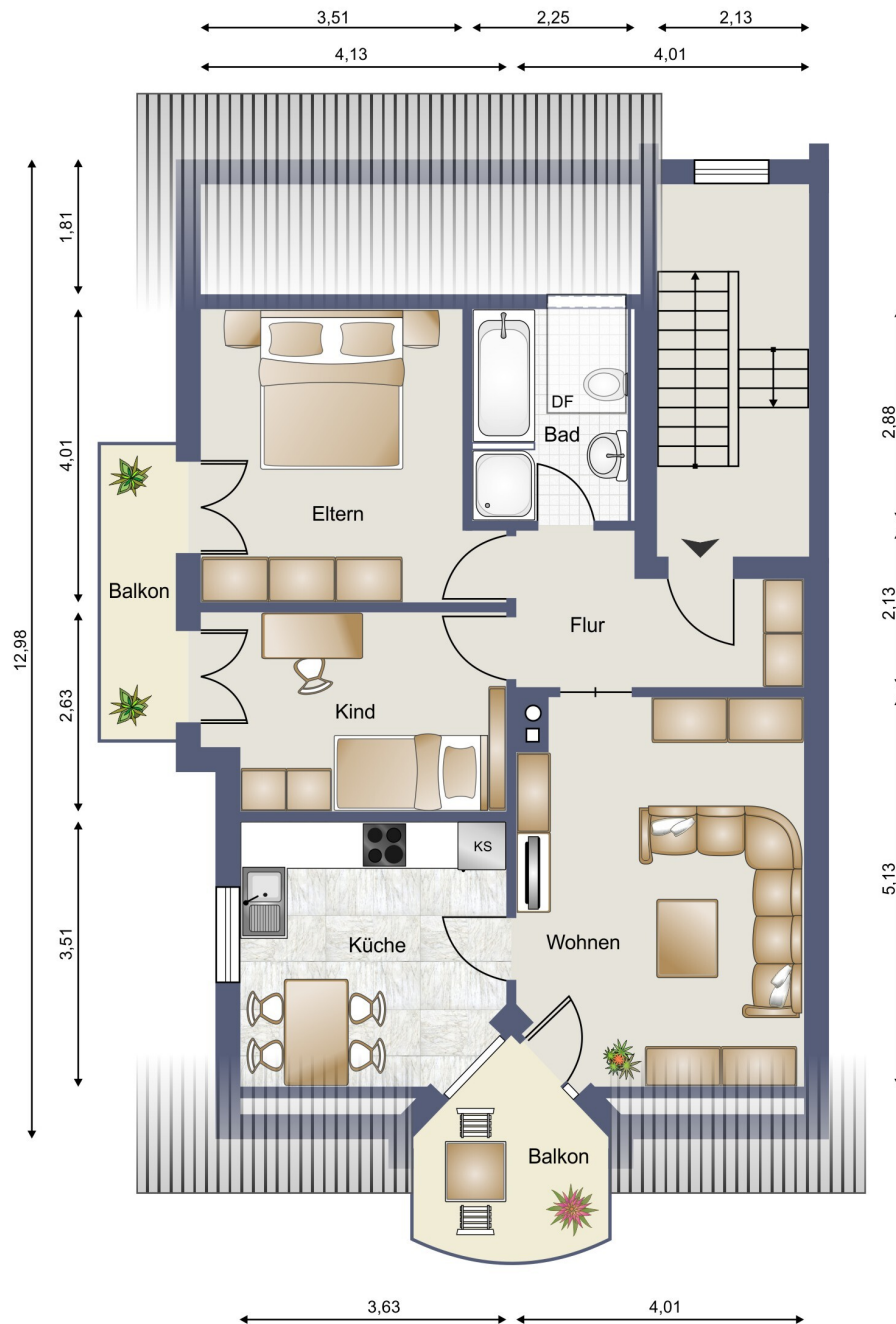
$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

$$4.00 \times 1.00 = 2.00 \text{ qm}$$

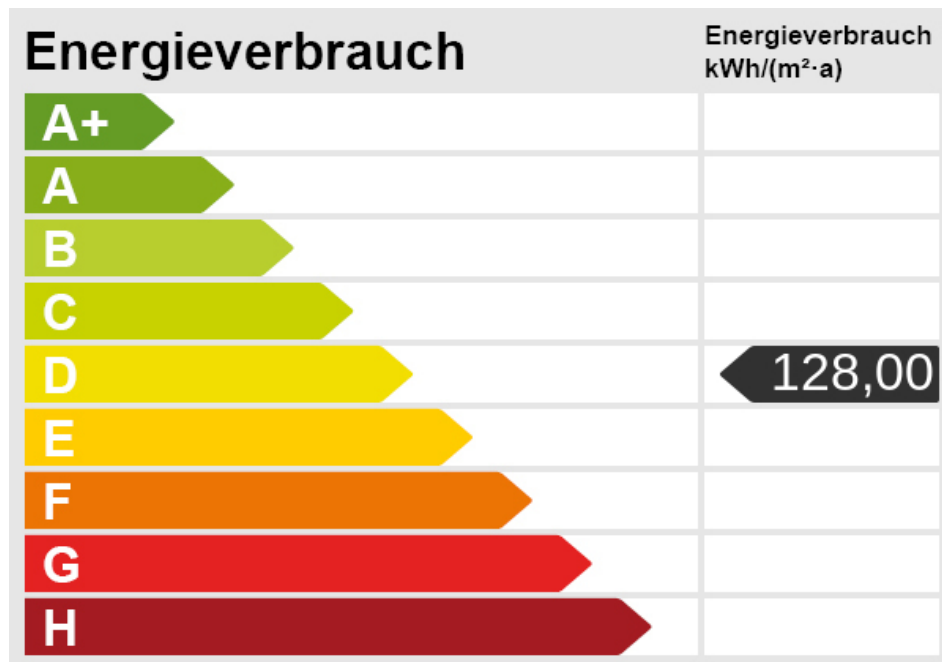
$$\text{Abzug: } 3 \% \text{ Putz} \quad \underline{2.11 \text{ qm}} \quad \underline{68.22 \text{ qm}}$$

Wohnflächenberechnung Wohnung



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

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.