

# Über 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück in Friedingen – Doppelhaushälfte mit viel Potenzial

Objekt: 1080 • 78224 Singen  
325.000,00 €





## Daten im Überblick

Kaufpreis	325.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78224
Ort	Singen
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.033 m <sup>2</sup>
ImmoNr	1080
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Bauweise	Massiv
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	1925
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	356,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	20.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2002
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H



## Beschreibung

Ein Haus mit Charakter, viel Platz und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück – diese Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Singen-Friedingen bietet eine seltene Gelegenheit für Familien, Handwerker und Käufer mit Gestaltungswunsch.

Das absolute Highlight ist das 1.033 m<sup>2</sup> große Grundstück. Ob großer Familiengarten, Hobbygarten oder einfach ein weitläufiger Rückzugsort im Grünen – hier genießen Sie Freiraum, wie er heute nur noch selten zu finden ist. Das ursprünglich im Jahr 1925 errichtete Haus verfügt über ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Die massive Bauweise bildet eine solide Grundlage für zukünftige Modernisierungen und individuelle Wohnideen. Bereits erfolgte Investitionen schaffen eine gute Basis: Das Dach erhielt im Jahr 2000 neue Ziegel. Im Jahr 2002 wurden überwiegend Kunststofffenster eingebaut sowie die Öl-Zentralheizung erneuert. Darüber hinaus wurden Teile der Elektroinstallation und der Wasserleitungen modernisiert. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann grundsätzlich sofort bezogen werden. Gleichzeitig bietet das Haus weiteres Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial. Viele Maßnahmen können nach und nach umgesetzt werden, sodass kein unmittelbarer Sanierungszwang besteht. Wer handwerkliches Geschick mitbringt oder sein zukünftiges Zuhause nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchte, findet hier die ideale Grundlage. Zusätzlichen Mehrwert bieten der Keller, der Schopf sowie der Dachspitz mit interessanter Ausbaureserve. Die Energieeffizienzklasse H eröffnet neuen Eigentümern die Möglichkeit, energetische Maßnahmen nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen und dabei gegebenenfalls von staatlichen Förderprogrammen zu profitieren. Eine aktuelle Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die angegebene Wohnfläche sowie die beigefügten Grundrisse basieren auf älteren Bauunterlagen. Zwischenzeitliche bauliche Veränderungen können daher zu Abweichungen vom heutigen Ist-Zustand führen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Charakter, großem Grundstück und langfristigen Entwicklungspotenzial suchen. Mit etwas Einsatz und eigenen Ideen lässt sich hier ein ganz besonderes Zuhause schaffen – auf einem Grundstück, das in dieser Größe und Lage nur noch selten zu finden ist.



## 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



Zimmer 2 EG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG



Zimmer 1 OG



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Vorraum



separates WC im OG



ausbaumöglichkeit im Speicher



Schopf



Garten



Drohnenaufnahme

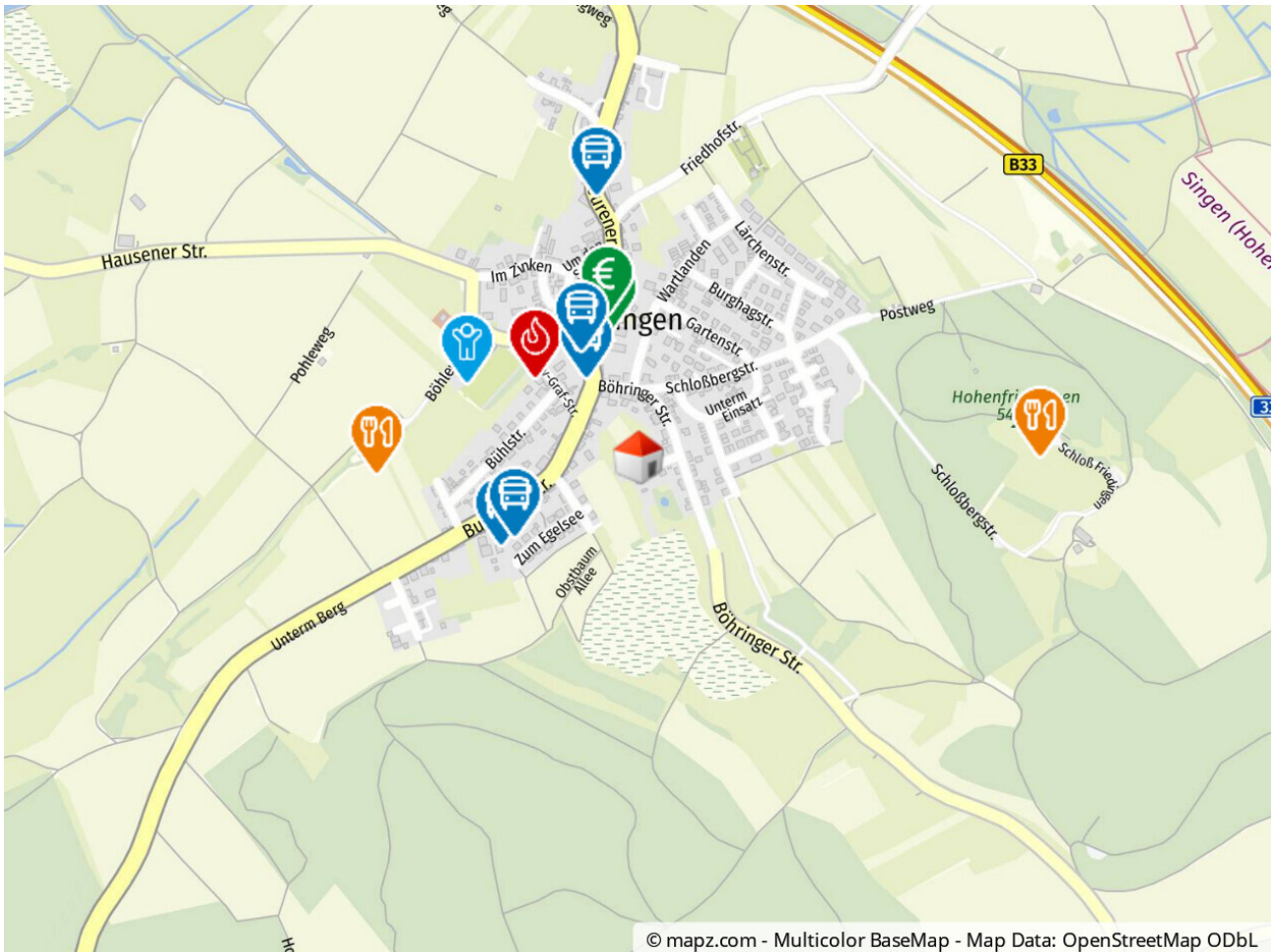


Drohnenaufnahme

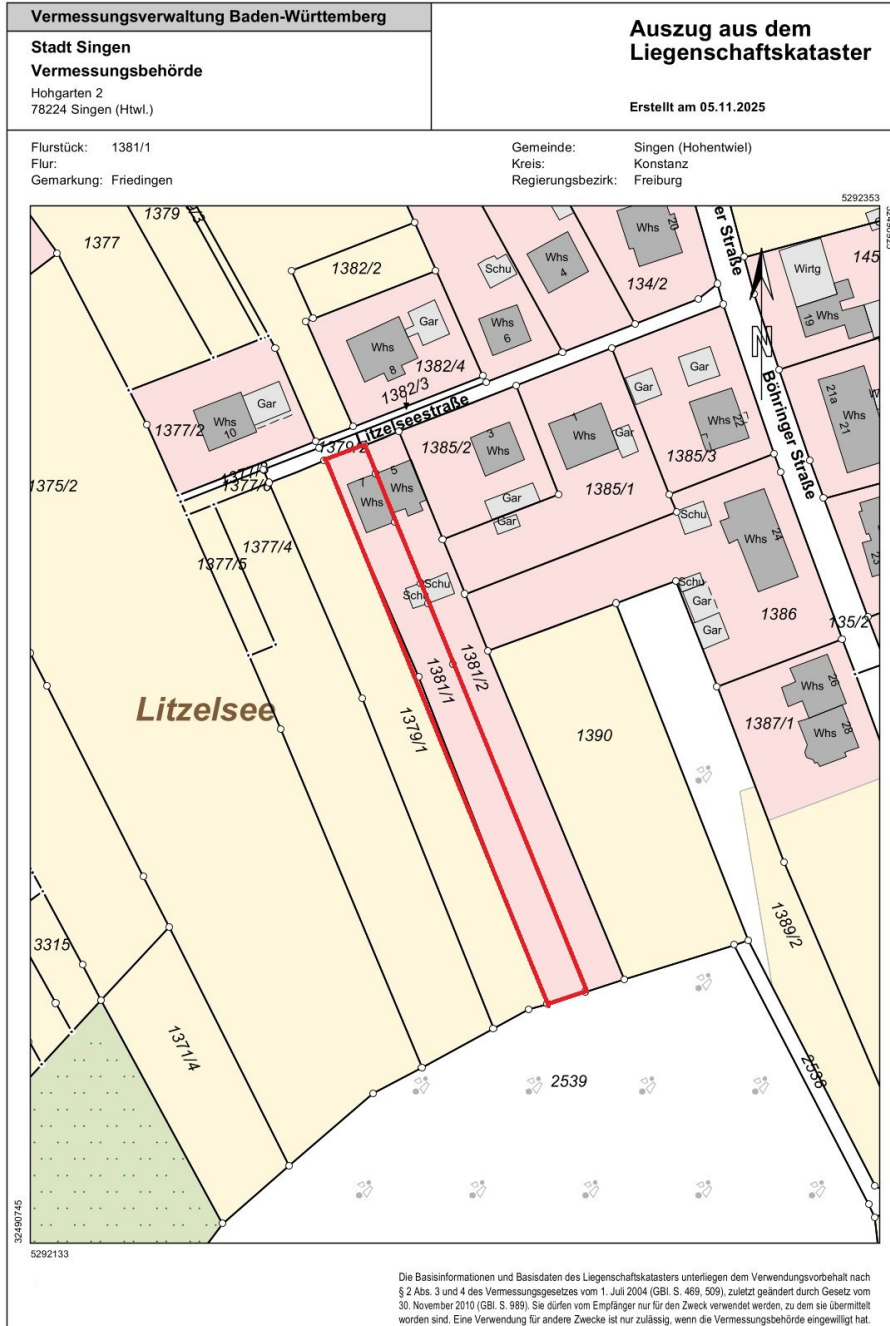


Außenansicht

## Lageplan



Geolgyer Kartenausschnitt



Lageplan

# 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.*

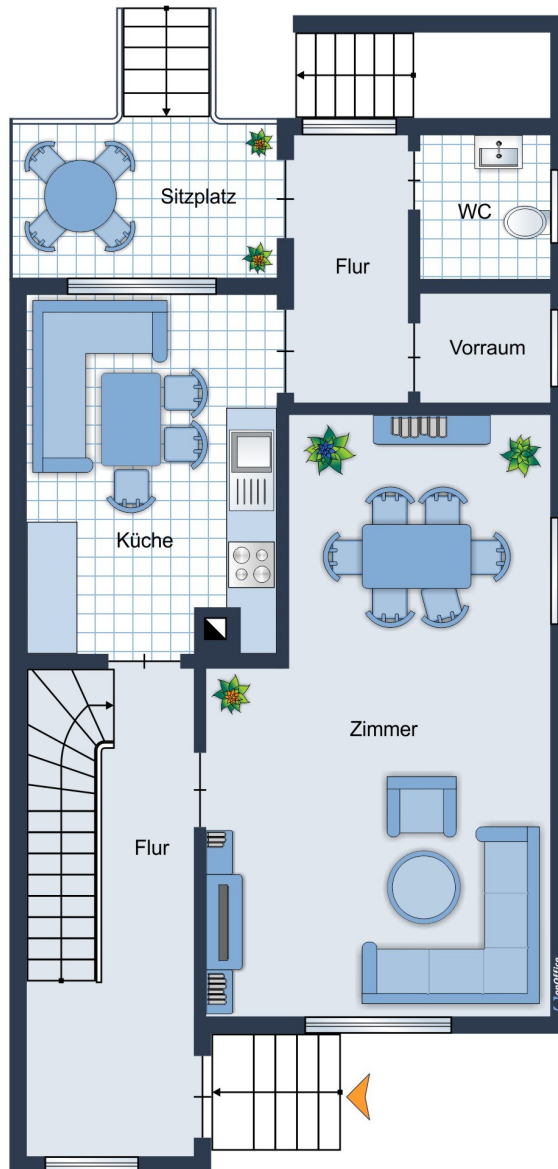
Der Planfertiger:

**SIEGFRIED HOSSBACH**  
 ARCHITEKT U. BAUING.  
 SINGEN / HOHENTWIEL  
*Hossbach*

Der Bauleiter:

*Günther Wöhl*

Wohnflächenberechnung



Grundriss Erdgeschoss

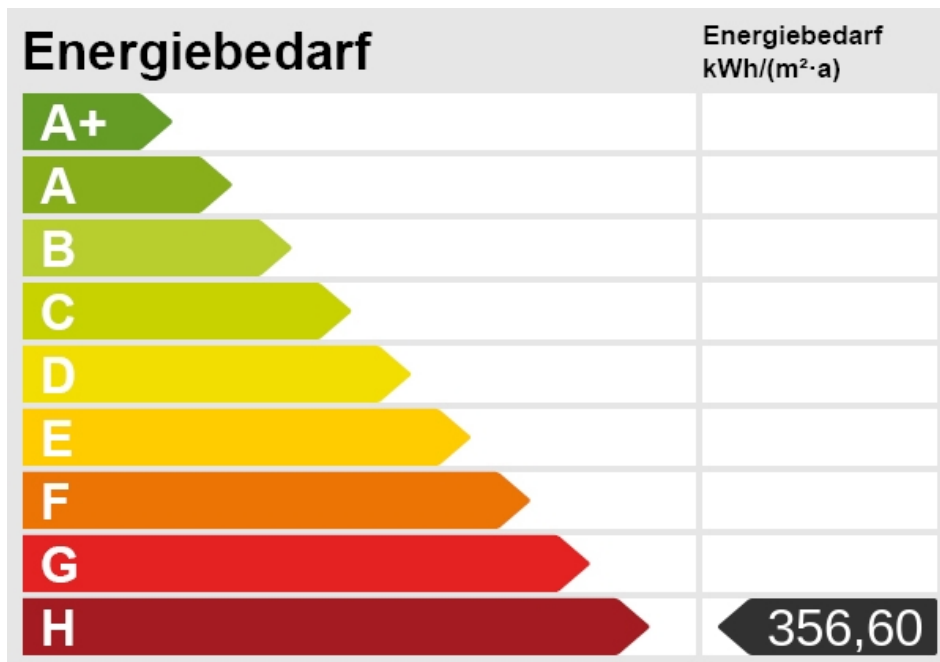


Grundriss Obergeschoss



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](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.