



Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz

Objekt: 1086 • 78224 Singen
239.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	239.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78224
Ort	Singen
Wohnfläche	ca. 87 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
ImmoNr	1086
Befeuern	Gas, Solar
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	1
Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1952
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	73 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.05.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1952
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B



Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente und ihre attraktive Lage in Singen. Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m², einem sonnigen Balkon, einem Außenstellplatz sowie einem eigenen Kellerraum bietet sie ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1952 und besticht durch ihren durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon – ein schöner Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich gleichermaßen als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad sorgt mit seiner freundlichen Atmosphäre für zusätzlichen Wohnkomfort. In der Wohnung befindet sich eine Einbauküche, die im Eigentum der aktuellen Mieterin steht und daher nicht zum Verkaufsumfang gehört. Laminat-, Fliesen- und PVC-Bodenbeläge verleihen den Wohnräumen einen gepflegten und wohnlichen Charakter. Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem guten Zustand. Die Gas-Zentralheizung wurde ebenso wie die Kunststoff-Isolierfenster im Jahr 2001 erneuert. Die zentrale Warmwasseraufbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt und trägt gemeinsam mit der guten Energieeffizienzklasse B zu einem zeitgemäßen energetischen Standard bei. Eine zentrale Entkalkungsanlage erhöht zusätzlich den Wohnkomfort und schont die Hausinstallation. Ein eigener Kellerraum sowie der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz runden das attraktive Gesamtangebot ab. Das gepflegte Mehrfamilienhaus vermittelt einen ordentlichen Gesamteindruck und unterstreicht den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie. Die Wohnung ist seit November 2014 zuverlässig vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 620,00 €. Das langjährige Mietverhältnis macht die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger interessant und bietet eine solide Grundlage für eine langfristige Vermietung. Gleichzeitig eröffnet die Wohnung durch ihren großzügigen Grundriss und die attraktive Lage auch Perspektiven für eine spätere Eigennutzung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Ob als neues Zuhause mit Zukunft oder als wertbeständige Kapitalanlage – diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem Balkon, einem Außenstellplatz, einem eigenen Kellerraum sowie einer attraktiven Lage in Singen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und langfristigem Entwicklungspotenzial.



Lage

Eingebettet in eine der schönsten, deutschen Vulkanlandschaften befindet sich zwischen Bodensee und Schwarzwald der Hegau! Mittendrin liegt die pulsierende große Kreisstadt Singen mit ihrem markanten Hausberg Hohentwiel. Singen besitzt eine hervorragende Infrastruktur. Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Hegau-Klinikum, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnanbindung sowie Autobahnanschluss in sämtliche Richtungen sind vorhanden. Darüber hinaus bietet Singen vielfältige kulturelle Angebote, zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants sowie viele Geschäfte zum Shoppen, Bummeln und Verweilen. Viele Sport- und Freizeitangebote wie beispielsweise das Aachbad machen das Leben hier angenehm. Zahlreiche Industrie- und Handelsbetriebe sorgen dafür, dass in Singen viele Arbeitnehmer beschäftigt sind.

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



Kinderzimmer



Zimmer



Badezimmer



Esszimmer



Flur



Küche



Balkon

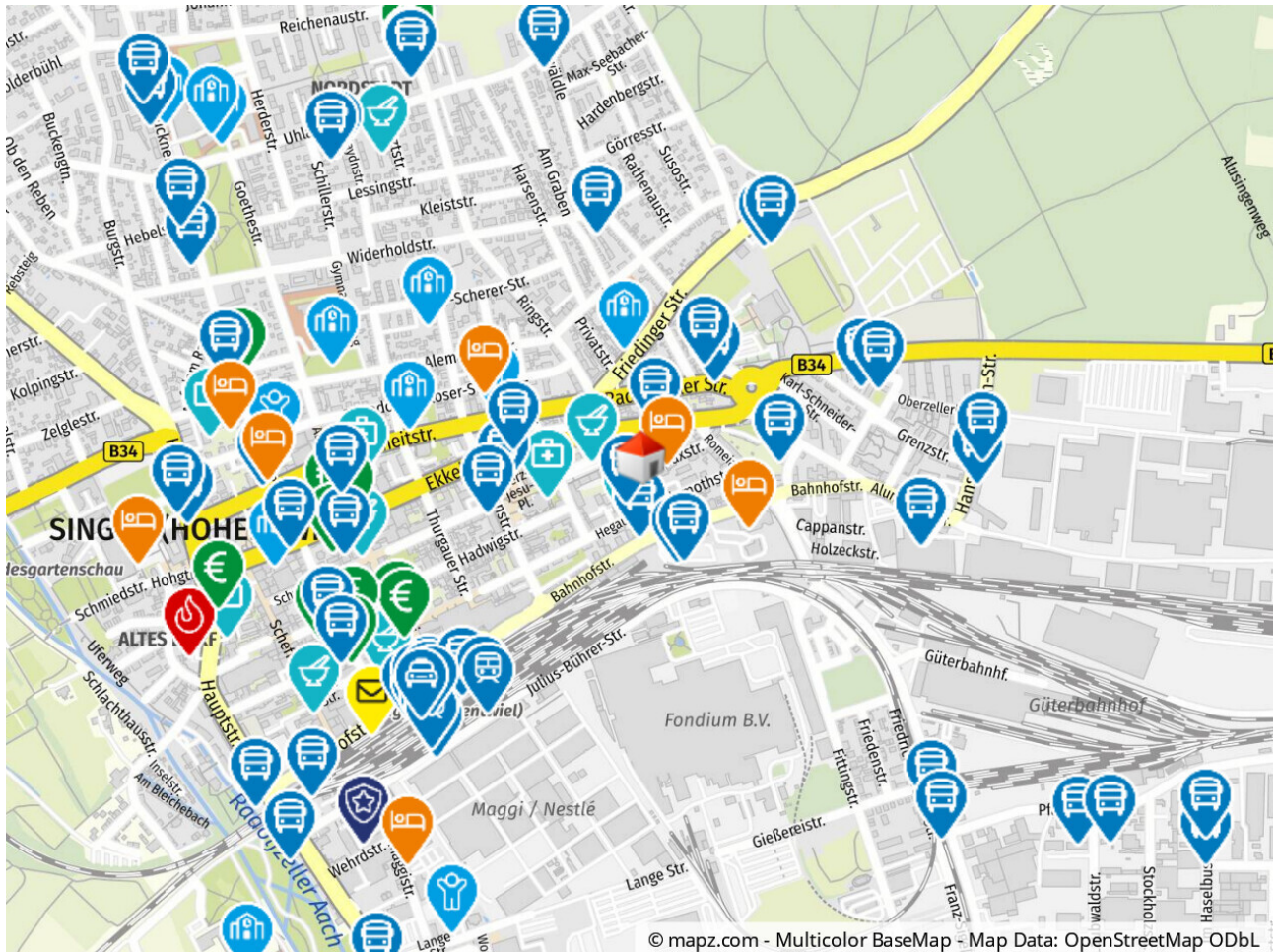


Stellplatz

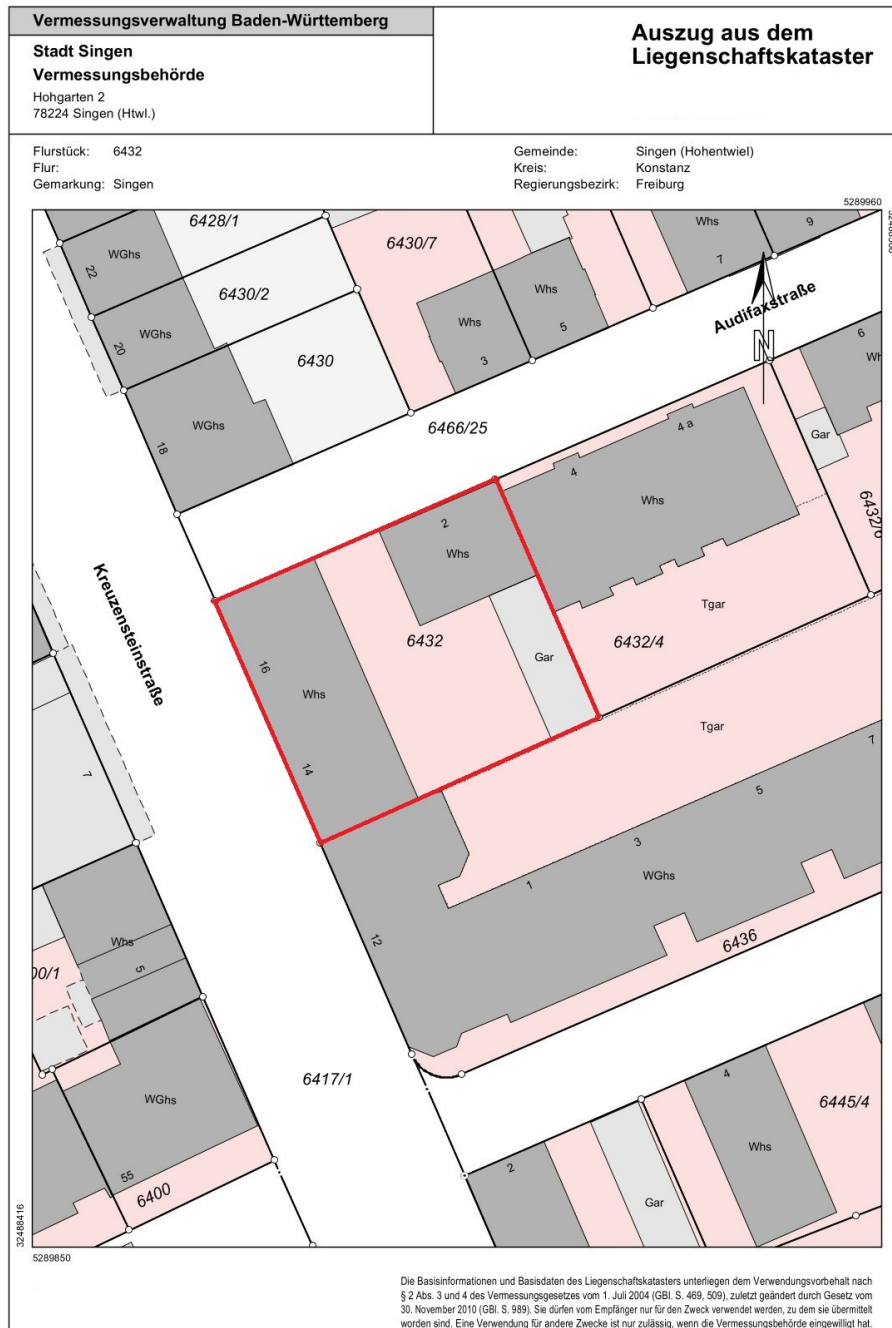


Außenansicht

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



Lageplan



Grundriss

Objekt: Merfamilienaus
Adresse: Kreuzensteinstr. 16 in Singen, Wohnung Nr. 4
Verfasser: Sandra Winkler, Schubertstr.6, 78166 Donaueschingen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Wohnung Nr. 4

	Länge:	Breite:	
Zimmer	3,18 m x	4,56 m	14,50 m ²
Wohnzimmer	3,27 m x	4,56 m	14,91 m ²
Flur	8,61 m x	1,38 m	11,88 m ²
Schlafen	3,965 m x	4,56 m	18,08 m ²
Kochen/Essen	3,965 m x	4,56 m	18,08 m ²
Bad	1,82 m x	3,13 m	5,70 m ²
			83,15 m ²
Balkon	1,80 m x	3,00 m	5,40 m ²
	1,50 m x	1,70 m	2,55 m ²
			7,95 m ² 50%
			3,98 m ²
Wohnfläche WHG 4 gesamt			87,13 m²

Unterschrift:

21.07.26

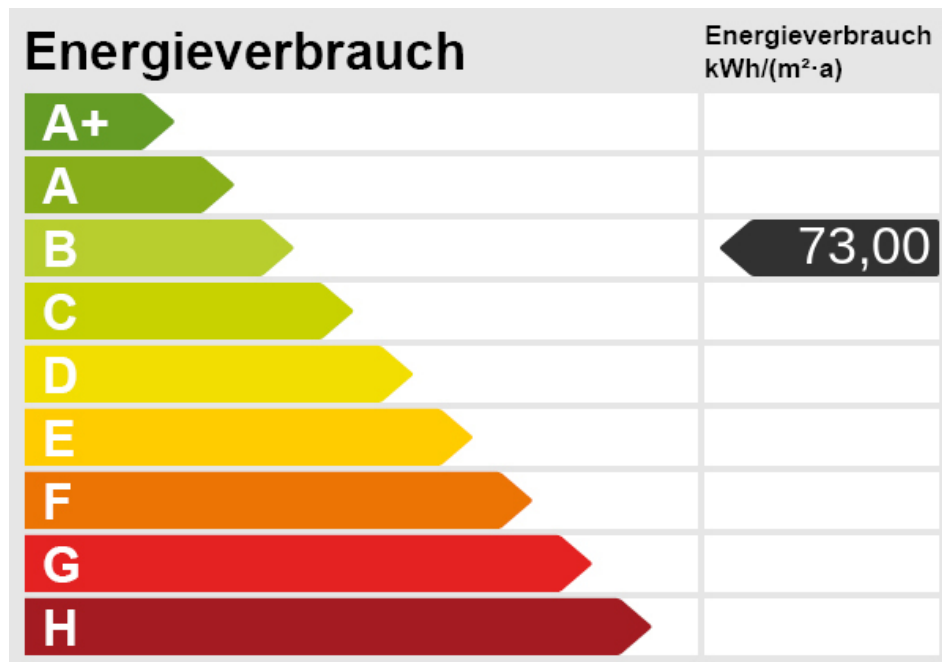
Sandra Winkler

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

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.